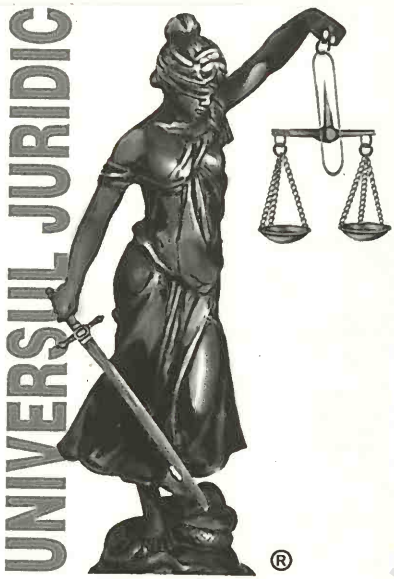
347
D26 vol. 1



UNIVERSUL JURIDIC ®

Francisc DEAK
Lucian MIHAI
Romeo POPESCU

Volumul I al ediției a V-a
a fost actualizat de
Romeo POPESCU

VOL. I
Vânzarea
Schimbul

Tratat de drept civil

Contracte speciale

II 452 990
BCU IASI

UJ

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

II 452 990
BCU IASI

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

TRATAT DE DREPT CIVIL

CONTRACTE SPECIALE

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

D26
486057

Prof. univ. dr. **FRANCISC DEAK**

Prof. univ. dr.
LUCIAN MIHAI

Prof. univ. dr.
ROMEO POPESCU

821572

TRATAT DE DREPT CIVIL

CONTRACTE SPECIALE

Ediția a V-a
actualizată și completată

Volumul I
Prof. univ. dr. **ROMEO POPESCU**

Vânzarea
Schimbul

BIBLIOTECA CENTRALĂ UNIVERSITARĂ "M. EMINESCU" IAȘI
26. NOV. 2019
ACU

0 000010 94295 BCU IAȘI

UCLIASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Universul Juridic
București
-2017-

Editat de **Universul Juridic SRL.**
Editura **Universul Juridic** este acreditată CNATDCU (lista A2) şi este considerată editură cu prestigiu recunoscut.

Copyright © 2017, **Universul Juridic SRL.**
Toate drepturile asupra prezentei ediţii aparţin **Universul Juridic SRL.**
Nicio parte din această lucrare nu poate fi copiată fără acordul scris al **Universul Juridic SRL.**

Niciun exemplar din prezentul tiraj nu va fi comercializat fără ştampila şi semnătura Editurii sau, după caz, a Autorului/Autorilor, aplicate pe interiorul ultimei coperte.

Respect pentru autorii noştri, respect pentru profesia aleasă!

Prezenta lucrare, în tot sau în parte, este purtătoare de drepturi de autor, aflate sub protecţia Legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor şi drepturile conexe. Întrucât, în contemporaneitate, aceste drepturi sunt ignorate şi încălcate într-o măsură alarmantă, în pofida sistemului valorilor şi convenţiilor sociale nescrise, a devenit necesară apărarea lor prin forţa şi sub sancţiunea legii.

UNIVERSUL JURIDIC SRL, titular al dreptului de autor asupra prezentei lucrări, precizează pentru cititorii săi:

- conform art. 140 din Legea nr. 8/1996, constituie infracţiune şi se pedepseşte cu închisoare de la o lună la un an sau cu amendă reproducerea, fără autorizarea sau consimţământul titularului drepturilor recunoscute de lege, a operelor purtătoare de drepturi de autor sau a produselor purtătoare de drepturi conexe;
- conform art. 14 din Legea nr. 8/1996, prin reproducere se înţelege realizarea, integrală sau parţială, a uneia ori a mai multor copii ale unei opere, direct sau indirect, temporar ori permanent, prin orice mijloc şi sub orice formă, inclusiv realizarea oricărei înregistrări sonore sau audiovizuale a unei opere, precum şi stocarea permanentă ori temporară a acesteia cu mijloace electronice.

Editura îşi rezervă dreptul de a acţiona, prin mijloace legale şi prin implicarea autorităţilor competente, în vederea protejării drepturilor patrimoniale de autor al căror deţinător este în baza contractelor de editare.

Descrierea CIP a Bibliotecii Naţionale a României
DEAK, FRANCISC
Tratat de drept civil : contracte speciale / prof. univ. dr. Francisc Deak, prof. univ. dr. Lucian Mihai, prof. univ. dr. Romeo Popescu. - Ed. a 5-a, actualiz. şi completată. - Bucureşti : Universul Juridic, 2017
4 vol.
ISBN 978-606-39-0107-2
Vol. 1 : Vânzarea, schimbul. - 2017. - ISBN 978-606-39-0108-9

I. Mihai, Lucian
II. Popescu, Romeo

34

Redactor: Cristina Nicolai
Tehnoredactor: Flori Ivana
Coperta: Aurelian Leahu

Redacţie:
tel.: 0732.320.666
e-mail: redactie@universuljuridic.ro

Distribuţie:
tel.: 021.314.93.15
fax: 021.314.93.16
e-mail: distributie@universuljuridic.ro

editurauniversuljuridic.ro

Portal:
tel.: 0725.683.560
e-mail: portal@universuljuridic.ro

universuljuridic.ro

Librăria UJmag:
tel.: 0733.673.555; 021.312.22.21
e-mail: comenzi@ujmag.ro

ujmag.ro

Cuprins

Abrevieri 9

Introducere 11

Capitolul I. Contractul de vânzare 15
Secțiunea I. Noțiunea, caracterele juridice și condițiile de validitate ale contractului de vânzare 15
§1. Noțiunea și caracterele juridice ale contractului de vânzare 15
1. Noțiunea 15
2. Caractere juridice 18
§2. Condițiile de validitate ale contractului de vânzare 24
3. Precizări prealabile 24
A. Capacitatea de a contracta 25
4. Reguli generale 25
5. Incapacități speciale 26
B. Consimțământul părților. Promisiunea unilaterală de vânzare și de cumpărare. Promisiunea bilaterală de vânzare. Pactul de opțiune. Dreptul de preempțiune 44
6. Consimțământul 44
7. Promisiunea unilaterală de vânzare 45
8. Promisiunea unilaterală de cumpărare 51
9. Promisiunea bilaterală de vânzare 52
10. Pactul de opțiune privind contractul de vânzare 63
11. Dreptul de preempțiune 68
12. Dreptul prioritar la dobândirea imobilului expropriat 88
C. Obiectul contractului și obiectul obligației contractuale 89
13. Obiectul contractului 89
I. Bunul vândut. Condiții 90
14. Enumerarea condițiilor 90
15. Bunul vândut să fie susceptibil de a fi înstrăinat 90
16. Bunul să existe în momentul încheierii contractului sau să poată exista în viitor 99
17. Bunul să fie determinat sau determinabil, licit și posibil 102

BCU CLUJ / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

II. Prețul. Condiții 103
18. Enumerarea condițiilor 103
19. Prețul să constea într-o sumă de bani 103
20. Prețul să fie determinat sau determinabil 103
21. Prețul să fie sincer și serios 107
Secțiunea a II-a. Efectele contractului de vânzare 111
22. Interpretarea clauzelor vânzării 111
§1. Obligațiile vânzătorului 113
23. Precizări prealabile 113
A. Obligația de transmitere a proprietății sau a dreptului vândut 113
B. Obligația de predare a bunului vândut 129
24. Noțiune 129
25. Întinderea obligației de predare 129
26. Locul predării 131
27. Cheltuielile de predare 132
28. Starea bunului vândut 132
29. Dezacordul asupra calității 133
30. Momentul predării. Refuzul de a preda bunul 135
31. Obligația accesorie predării 135
32. Riscul în contractul de vânzare 136
33. Sancțiunea nerespectării obligației de a preda bunul 138
C. Obligația de garanție 138
34. Precizări prealabile 138
I. Garanția contra evicțiunii 139
35. Noțiune 139
36. Garanția contra evicțiunii rezultând din fapte personale 140
37. Garanția contra evicțiunii rezultând din fapta unui terț 143
38. Natura și modul de funcționare a obligației de garanție 147
39. Efectele obligației de garanție în caz de evicțiune consumată 149
40. Modificări convenționale ale garanției contra evicțiunii 162
II. Garanția contra viciilor bunului vândut 163
41. Noțiune 163
42. Condiții 165
43. Efectele și întinderea răspunderii vânzătorului pentru vicii 170

BIBLIOTECA CENTRALĂ UNIVERSITARĂ

44. Termenul de intentare a acțiunilor 177
45. Modificări convenționale ale garanției contra viciilor 178
III. Garanția pentru buna funcționare 180
46. Condițiile garanției pentru buna funcționare 180
47. Defecțiunea imputabilă cumpărătorului 183
48. Comunicarea defecțiunii 184
§2. Obligațiile cumpărătorului 185
49. Enumerarea 185
A. Plata prețului 185
50. Locul și data plății prețului 185
51. Dobânzi asupra prețului 189
52. Cheltuielile aferente operațiunilor de plată a prețului 191
53. Garantarea creanței prețului 191
54. Sancțiunea neplății prețului 195
B. Luarea în primire a bunului vândut 202
55. Reguli aplicabile 202
C. Suportarea cheltuielilor vânzării 208
56. Reglementare 208
Secțiunea a III-a. Varietăți de vânzare 209
57. Precizări prealabile 209
§1. Vânzarea după greutate, număr sau măsură și vânzarea în bloc (cu grămada) 210
A. Vânzarea după greutate, număr sau măsură 210
58. Noțiune. Încheiere 210
59. Efecte 210
B. Vânzarea în bloc (cu grămada) 211
60. Noțiune, încheiere, efecte 211
§2. Vânzarea pe încercate și vânzarea pe gustate 212
A. Vânzarea pe încercate 212
61. Noțiune 212
62. Efecte 214
B. Vânzarea pe gustate 215
63. Noțiune, încheiere, efecte 215
§3. Vânzarea unei moșteniri (de drepturi succesorale) 216
64. Noțiune și formă 216
65. Efecte 217

BCU CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

§4. Vânzarea cu opțiune de răscumpărare 221
66. Noțiune, scurt istoric și utilitatea instituției 221
67. Exercitarea opțiunii 226
68. Efecte 230
69. Sancțiune 232
§5. Vânzarea bunurilor imobile 234
70. Preliminarii 234
I. Reguli speciale aplicabile vânzării imobilelor prevăzute de noul Cod civil (art. 1.741-1.745) 234
71. Domeniu de aplicare 234
72. Termenul de exercitare a acțiunii estimatorii sau în rezoluțiune 238
73. Vânzarea a două fonduri cu precizarea întinderii fiecăruia 238
74. Regulă specială privind vânzarea terenurilor forestiere 240
II. Reguli speciale privind vânzarea locuințelor 240
75. Acte necesare pentru vânzarea locuințelor 240
76. Costuri 243
III. Reguli speciale prevăzute de Legea nr. 17/2014 privind vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan 244
77. Reguli aplicabile 244
78. Situația antecontractelor (promisiunilor unilaterale și bilaterale de vânzare) încheiate anterior intrării în vigoare a Legii nr. 17/2014 245
§6. Vânzarea cu plata prețului în rate și rezerva proprietății 248
79. Preliminarii 248
80. Transferul dreptului de proprietate. Riscul bunului 249
81. Neplata unei singure rate din preț 250
82. Rezoluțiunea contractului 251

Capitolul II. Contractul de schimb 255
1. Noțiune și caractere juridice 255
2. Aplicarea regulilor de la vânzare 256
3. Reguli speciale 258
4. Schimbul de imobile 259

BCU CLUJ / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Abrevieri

alin.	– alineat
apud	– citat după
art.	– articol
C. Ap.	– Curtea de Apel
C. civ.	– Codul civil (Legea nr. 287/2009, republicată)
C. civ. 1864	– Codul civil din 1864
C. com.	– Codul comercial (în prezent abrogat)
C. fisc.	– Codul fiscal
C. Jud.	– Revista „Curierul Judiciar"
C. pen.	– Codul penal
C. pr. civ.	– Codul de procedură civilă
C. pr. fisc.	– Codul de procedură fiscală
Cas.	– Curtea de Casație
CD	– Culegere de decizii ale Tribunalului Suprem pe anul ...
CEDO	– Curtea Europeană a Drepturilor Omului
col. civ.	– colegiul civil
CSJ	– Curtea Supremă de Justiție
Culegere CC 1992-1993	– Curtea Constituțională, Culegere de decizii și hotărâri 1992-1993
Culegere TMB 199'	– Tribunalul Municipiului București, Culegere de practică judiciară civilă pe anul 199'
dec.	– decizia
Deciziile CSJ 1990-1992	– Probleme de drept din deciziile CSJ (1990-1992)
Dreptul	– Revista „Dreptul"
ed.	– ediția
Ed.	– Editura
H.G.	– Hotărârea Guvernului
ibidem	– în același loc
ICCJ	– Înalta Curte de Casație și Justiție
JN	– Revista „Justiția Nouă"

CUIAS / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Jud.	– Judecătoria
Jurisprudența	– *Jurisprudența Înaltei Curți de Casație și Justiție în materie civilă, 1934-1943*, de F. Mihăilescu, S.C. Popescu, București, 1944
Jurisprudența CSJ 199'	– CSJ, Buletinul jurisprudenței, Culegere de decizii pe anul 199'
LP	– Revista „Legalitatea populară"
M. Of.	– Monitorul Oficial al României, Partea I
n.n.	– nota noastră
nr.	– numărul
O.G.	– Ordonanța Guvernului
O.U.G.	– Ordonanța de urgență a Guvernului
op. cit.	– opera citată
p.	– pagina
pp.	– paginile
PR	– „Pandectele române" – Repertoriu de jurisprudență, doctrină și legislație – serie nouă
Practica	– *Practica judiciară în materie comercială*, vol. I și II, Ed. Lumina, București, 1991
RDC	– „Revista de drept comercial"
Repertoriu	– *Repertoriu de practică judiciară în materie civilă a Tribunalului Suprem și a altor instanțe judecătorești pe anii 1952-1969*, de I. Mihuță, Al. Lesviodax, iar *pe anii 1969-1975*, *1975-1980* și *1980-1985*, de I. Mihuță
RRD	– „Revista română de drept"
RRDP	– „Revista română de drept privat"
s. civ.	– secția civilă
sent. civ.	– sentința civilă
T.	– Tribunalul
T. reg.	– Tribunalul regional
TJ	– Tribunalul județean
TMB	– Tribunalul Municipiului București
TS	– Tribunalul Suprem
urm.	– următoarele
vol.	– volumul

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Introducere

Materia contractelor speciale, ca parte integrantă a dreptului civil, are ca obiect de reglementare instrumentele juridice prin intermediul cărora se realizează, de regulă, circulația bunurilor (de exemplu, vânzarea, schimbul, împrumutul de consumație), folosința lor (de exemplu, locațiunea, comodatul), conservarea acestora (depozitul), crearea de valori (de exemplu, antrepriza), reprezentarea la încheierea actelor juridice (de exemplu, mandatul), asigurarea mijloacelor necesare întreținerii și îngrijirii (de exemplu, contractul de întreținere) etc. Astfel fiind, regimul juridic al contractelor civile reprezintă o parte importantă – atât din punct de vedere teoretic, cât și practic – a dreptului privat, în general, și a dreptului civil, în special.

Pentru înțelegerea și aplicarea corectă a acestor reglementări este însă necesar să facem unele precizări privitoare la *corelația dintre regimul juridic special al contractelor și teoria generală a obligațiilor*.

Potrivit art. 1.166 C. civ., contractul – principalul izvor al obligațiilor – este acordul de voințe dintre două sau mai multe persoane cu intenția de a constitui, modifica sau stinge un raport juridic, iar art. 1.167 alin. (1) C. civ. dispune că „Toate contractele se supun regulilor generale din prezentul capitol (Cartea a V-a, Titlul II, Capitolul I – n.n.)".

La materia *Drept civil. Teoria obligațiilor* a fost studiat contractul *în general*, fiind abordate, pe rând, chestiuni referitoare la clasificare, încheiere, interpretare, efecte, cesiune, încetare.

La materia *Drept civil. Contracte* vor fi studiate anumite contracte speciale *numite*, reglementate în Codul civil și în legi speciale. Aceste contracte – reglementate de art. 1.650-2.278 C. civ. și în unele legi speciale – sunt guvernate de reguli în mare măsură *derogatorii* de la cele generale. În acest sens, art. 1.167 alin. (2) C. civ. prevede că „Regulile particulare privitoare la anumite contracte sunt prevăzute în prezentul cod sau în legi speciale".

Așadar, în ceea ce privește *corelația dintre regimul juridic special al contractelor civile și teoria generală a obligațiilor civile*, precizăm că **prioritate au regulile speciale prevăzute – în Codul civil ori în acte normative speciale – pentru contractul în cauză**. De exemplu, în materia

contractului de vânzare clauzele îndoielnice se interpretează în favoarea cumpărătorului (art. 1.671 C. civ.), în timp ce în materia contractelor, în general, se interpretează în favoarea celui care se obligă [art. 1.269 alin. (1) C. civ.].

În măsura în care anumite probleme de drept nu ar fi reglementate prin norme speciale (sau prin convenția dintre părți), se aplică, în completarea acestor norme, regulile din partea generală a dreptului obligațional (teoria generală a contractelor și obligațiilor), care cuprinde reguli aplicabile tuturor contractelor sau contractelor dintr-o anumită categorie (contracte sinalagmatice sau unilaterale, cu titlu oneros sau cu titlu gratuit etc.). De exemplu, chestiunile privitoare la dol, ca viciu de consimțământ, nu sunt reglementate în materia contractului de vânzare, ceea ce înseamnă că se vor aplica regulile generale din materia contractelor (art. 1.214-1.215 C. civ.). Tot astfel, în cazul contractului de locațiune nu există o reglementare specială privind rezilierea unilaterală și, de aceea, se vor aplica regulile generale – art. 1.552 C. civ.

Ori de câte ori nu există norme speciale pentru un anumit contract numit, se vor aplica normele generale, iar nu normele prevăzute pentru un alt contract special, fie și asemănător. De exemplu, în cazul rezoluțiunii contractului de rentă viageră pentru neexecutarea fără justificare a obligației de plată a rentei de către debirentier sunt aplicabile regulile generale (art. 1.549 și urm. C. civ., fiind admisibile atât rezoluțiunea unilaterală, cât și pactul comisoriu), iar nu regula specială prevăzută de art. 2.263 alin. (3) C. civ. numai în materia contractului de întreținere, potrivit căreia, atunci când se întemeiază pe neexecutarea fără justificare a obligației de întreținere, rezoluțiunea nu poate fi pronunțată decât de instanța de judecată, orice clauză contrară fiind considerată nescrisă.

De la regula aplicării normelor prevăzute de lege pentru un contract special numai în materia respectivă, se admite *o derogare* pentru ipoteza în care nici pentru contractul special în cauză și nici în cadrul teoriei generale a obligațiilor nu există vreo reglementare. În acest caz se impune aplicarea normelor existente, deși aceste norme sunt speciale pentru un anumit contract. Ca o concretizare a acestei reguli, art. 1.651 C. civ. prevede că „Dispozițiile prezentului capitol privind obligațiile vânzătorului se aplică, în mod corespunzător, obligațiilor înstrăinătorului în cazul oricărui alt contract având ca efect transmiterea unui drept, dacă din reglementările aplicabile

acelui contract sau din cele referitoare la obligații în general nu rezultă altfel". De exemplu, dispozițiile privitoare la obligația vânzătorului de garanție contra evicțiunii se aplică și în materia contractului de rentă viageră în privința credirentierului atunci când acesta înstrăinează un bun, iar debirentierul se obligă să efectueze prestații periodice constând în sume de bani sau alte bunuri fungibile[1].

Precizăm și faptul că în privința *contractelor nenumite* – adică acelea care nu beneficiază de o reglementare proprie –, care se pot încheia de părți în limitele impuse de lege, de ordinea publică și de bunele moravuri, se vor aplica *regulile generale privitoare la contract*, ca izvor de obligații, iar dacă aceste reguli nu sunt îndestulătoare, se vor aplica regulile speciale privitoare la contractul cu care se aseamănă cel mai mult (art. 1.168 C. civ.)[2].

---

[1] Sub imperiul Codului civil de la 1864 se decidea (a se vedea Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, vol. I, ed. a 4-a, actualizată de L. Mihai, R. Popescu, Ed. Universul Juridic, București, 2006, p. 11) că „regulile privitoare la obligația de garanție a vânzătorului pentru evicțiune sunt aplicabile nu numai în materia contractului de vânzare-cumpărare (sau în contractele pentru care legea prevede expres aplicarea lor, cum ar fi schimbul și contractul de societate – art. 1.409 și 1.503 C. civ. de la 1864), dar și în cazul altor contracte translative de drepturi reale". Cu ocazia elaborării noului Cod civil, această problemă a fost soluționată prin introducerea art. 1.651 C. civ.

[2] Precizăm că nu includem în categoria contractelor nenumite contractele *complexe*, care reunesc elementele a două sau mai multor contracte numite (de exemplu, *contractul hotelier*, care reunește, ca accesoriu, de regulă, elementele contractului de locațiune – în privința camerei închiriate –, ale contractului de depozit – în privința bunurilor călătorului aduse în hotel –, ale contractului de vânzare – în privința produselor aflate în frigiderul din cameră, oferite călătorului pentru un preț și consumate de acesta). În privința contractelor complexe, în măsura în care nu au o reglementare specială, urmează a se aplica normele prevăzute de lege pentru elementele (contractele) componente (locațiune, depozit, vânzare etc.). A se vedea și G. Boroi, C.-A. Anghelescu, *Curs de drept civil. Partea generală*, Ed. Hamangiu, București, 2012, pp. 125-126.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Capitolul I
Contractul de vânzare

Secțiunea I
Noțiunea, caracterele juridice și condițiile de validitate ale contractului de vânzare

§1. Noțiunea și caracterele juridice ale contractului de vânzare

1. Noțiunea. Potrivit art. 1.650 C. civ., „(1) Vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească. (2) Poate fi, de asemenea, transmis prin vânzare un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau orice alt drept".

Luând în considerare aceste prevederi, câteva *observații* sunt necesare:

a) de regulă, vânzătorul nu are (nu trebuie să-și execute) obligația transmiterii dreptului de proprietate ce poartă asupra bunului, pentru că transferul proprietății se produce *în mod automat* în momentul încheierii valabile a contractului. În acest sens, art. 1.674 C. civ. prevede: „Cu excepția cazurilor prevăzute de lege ori dacă din voința părților nu rezultă contrariul, *proprietatea se strămută de drept cumpărătorului din momentul încheierii contractului*, chiar dacă bunul nu a fost predat ori prețul nu a fost plătit încă". Bunăoară, în cazul unui *bun mobil individual determinat* vânzătorul *transmite* cumpărătorului proprietatea din chiar momentul realizării acordului de voință;

b) există cazuri în care vânzătorul *„se obligă să transmită* cumpărătorului proprietatea unui bun". De exemplu, în cazul *bunurilor de gen*, vânzătorul trebuie să individualizeze aceste bunuri prin predare, numărare, cântărire, măsurare etc. Tot astfel, în cazul unui *bun viitor* (de pildă, un apartament dintr-un bloc ce urmează a se construi), cumpărătorul nu poate dobândi proprietatea decât după ce vânzătorul a realizat bunul respectiv, în stare de a fi predat;

c) cumpărătorul are drept obligație principală pe aceea *de a plăti prețul*. Fără preț nu există vânzare. După cum vom vedea[1], stabilirea prețului în bani este de *esența* vânzării;

---

[1] A se vedea *infra*, nr. 19.

d) de regulă, prin contractul de vânzare se transmite de la vânzător la cumpărător *dreptul de proprietate* asupra unui bun. Însă va fi calificat drept vânzare şi contractul prin care, în schimbul unui preţ, se transmite un alt drept decât dreptul de proprietate, fiindcă transmiterea proprietăţii *nu este de esenţa*, ci *numai de natura* contractului de vânzare;

e) poate fi transmis prin vânzare un *dezmembrământ al dreptului de proprietate*. Acesta poate fi:

i) *dreptul de superficie*[1]. Astfel, potrivit art. 695 alin. (4) C. civ., titularul dreptului de superficie poate dispune în mod liber de dreptul său, însă, cât timp construcţia există, dreptul de folosinţă asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcţiei;

ii) *dreptul de uzufruct*[2]. Potrivit art. 714 alin. (1) C. civ., „În absenţa unei prevederi contrare, uzufructuarul poate ceda dreptul său unei alte persoane fără acordul nudului proprietar, dispoziţiile în materie de carte funciară fiind aplicabile"[3];

iii) în ceea ce priveşte *dreptul de servitute*, acesta nu va putea fi vândut separat, ci poate fi transmis numai odată cu dreptul de proprietate ce poartă asupra fondului dominant, chiar dacă nu s-a făcut o menţiune expresă în acest sens în contractul de vânzare[4];

f) pot fi transmise prin vânzare şi *alte drepturi*:

i) dreptul special de folosinţă asupra terenurilor situate în intravilan conferit de art. II din Titlul II al O.U.G. nr. 184/2002[5];

---

[1] Cu privire la problematica dreptului de superficie, a se vedea: C. Alunaru, *Noi aspecte teoretice şi practice ale dreptului de superficie*, în Dreptul nr. 5-6/1993, pp. 65-73; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2013, pp. 256-265; V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. C.H. Beck, Bucureşti, 2013, pp. 259-267.

[2] Pentru amănunte, a se vedea: C. Bîrsan, *op. cit.*, pp. 265-285; V. Stoica, *op. cit.*, pp. 229-244.

[3] Potrivit art. 70 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Codului civil, „Dispoziţiile art. 714 din Codul civil se aplică indiferent de data constituirii uzufructului. În cazul uzufructului constituit prin convenţie încheiată anterior intrării în vigoare a Codului civil, *acesta este şi rămâne incesibil*, mai puţin în cazul în care părţile convin altfel".

[4] A se vedea V. Stoica, *op. cit.*, p. 251.

[5] Publicată în M. Of. nr. 929 din 18 decembrie 2002 şi aprobată, cu modificări, prin Legea nr. 48/2004 (publicată în M. Of. nr. 262 din 25 martie 2004). Potrivit art. II alin. (1) din Titlul II al O.U.G. nr. 184/2002, „Cetăţenii străini şi apatrizii care au

ii) dreptul de ipotecă[1];
iii) un drept de creanță[2];
iv) un drept din domeniul proprietății intelectuale[3];

---

calitatea de persoane îndreptățite potrivit Legii nr. 10/2001 la restituirea în natură a unor terenuri, situate în intravilanul localităților, pot opta pentru dobândirea unui drept de folosință special care conferă titularului drepturile și obligațiile conferite de lege proprietarului, cu excepția dreptului de dispoziție". Acest drept special de folosință poate fi înstrăinat prin vânzare, iar potrivit art. II alin. (3), dacă „terț dobânditor al dreptului de folosință este cetățean român sau persoană juridică română, dreptul de folosință astfel dobândit se converteşte în drept de proprietate". A se vedea, pentru detalii, C. Roşu, *Discuții în legătură cu dreptul de folosință special prevăzut de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 184/2002*, în Dreptul nr. 6/2003, pp. 130-138.

[1] Potrivit art. 2.358 C. civ., „(1) Dreptul de ipotecă sau rangul acesteia poate fi *cedat* separat de creanța pe care o garantează numai atunci când suma pentru care este constituită ipoteca este determinată în actul constitutiv. (2) În cazul prevăzut la alin. (1), cesiunea se face prin act încheiat în formă scrisă între creditorul ipotecar cedent şi creditorul cesionar, cu înştiințarea debitorului. (3) Dispozițiile în materie de carte funciară sau, după caz, cele care privesc opozabilitatea față de terți a ipotecii mobiliare rămân aplicabile". De asemenea, art. 2.427 alin. (1) C. civ. prevede: „Creditorul ipotecar poate *ceda* unui creditor chirografar ipoteca creanței sale ipotecare". Evident, avem în vedere cedarea dreptului de ipotecă în schimbul unei sume de bani, pentru că altfel nu poate fi vorba de un contract de vânzare. A se vedea şi R. Rizoiu, *Contractul de ipotecă în noul Cod civil*, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2015, pp. 455.

[2] Potrivit art. 1.566 alin. (1) C. civ., „Cesiunea de creanță este convenția prin care creditorul cedent transmite cesionarului o creanță împotriva unui terț", iar art. 1.567 alin. (3) dispune că, „Dacă cesiunea este cu titlu oneros, dispozițiile prezentului capitol se completează în mod corespunzător cu cele din materia contractului de vânzare-cumpărare sau, după caz, cu cele care reglementează orice altă operațiune juridică în cadrul căreia părțile au convenit să se execute prestația constând în transmiterea unei creanțe". Pentru cesiunea de creanță în sistemul noului Cod civil, a se vedea L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *Curs de drept civil. Obligațiile*, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2015, pp. 463-478.

[3] Regulile speciale privind cesiunea drepturilor patrimoniale de autor şi regulile speciale privind transmiterea drepturilor din domeniul proprietății industriale (dreptul la brevet, dreptul la acordarea brevetului, drepturile ce decurg din brevet, din certificatul de înregistrare a unui desen sau model, drepturile asupra mărcii etc.) se analizează la materia *Dreptul proprietății intelectuale*. Pentru contractul de cesiune de brevet de invenție, a se vedea A. Petrescu, L. Mihai, *Drept de proprietate industrială. Introducere în dreptul de proprietate industrială. Invenția. Inovația*, Universitatea din Bucureşti, 1987, p. 196 şi urm., iar pentru contractul de cesiune de marcă, a se vedea R. Popescu, R. Dincă, *Cesiunea de marcă*, în PR nr. 4/2002, p. 194 şi urm.

v) drepturi asupra unei universalități care cuprinde nu numai drepturi, ci și datorii (vânzarea unei moșteniri)[1].

Nu pot fi înstrăinate prin vânzare drepturile nepatrimoniale[2] și cele patrimoniale care au un caracter strict personal (dreptul real de uz, dreptul de abitație[3] etc.) sau care sunt prevăzute de lege ori sunt contractate (sau constituite prin acte unilaterale) *intuitu personae* (de exemplu, dreptul de întreținere – indiferent că își are izvorul în lege, în testament sau în contractul de întreținere –, dreptul la pensie).

2. Caractere juridice. Vânzarea este un contract sinalagmatic (bilateral), cu titlu oneros, în principiu comutativ, în principiu consensual și translativ de drepturi.

2.1. Vânzarea este un contract esențialmente *sinalagmatic (bilateral)*, deoarece, prin încheierea sa, dă naștere la obligații reciproce și interdependente între părțile contractante. Vânzătorul are, în principal, obligațiile

---

[1] Prin vânzarea unei moșteniri se înțelege transmiterea, în schimbul unei sume de bani, a dreptului de a culege o moștenire deschisă sau o cotă din aceasta. A se vedea art. 1.747-1.753 C. civ. (*infra*, nr. 64-65).

[2] De exemplu, nu pot fi vândute dreptul la viață, la sănătate, la nume, la domiciliu. Tot astfel, nu pot fi înstrăinate prin vânzare drepturile nepatrimoniale (morale) de autor. Astfel, potrivit art. 11 din *Legea nr. 8/1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe*, *„(1) Drepturile morale nu pot face obiectul vreunei renunțări sau înstrăinări. (2) După moartea autorului, **exercițiul** drepturilor prevăzute la art. 10 lit. a), b) și d)* [respectiv dreptul de a decide dacă, în ce mod și când va fi adusă opera la cunoștință publică; dreptul de a pretinde recunoașterea calității de autor al operei; dreptul de a pretinde respectarea integrității operei și de a se opune oricărei modificări, precum și oricărei atingeri aduse operei, dacă prejudiciază onoarea sau reputația sa] *se transmite prin moștenire, potrivit legislației civile, pe durată nelimitată. Dacă nu există moștenitori, exercițiul acestor drepturi revine organismului de gestiune colectivă care a administrat drepturile autorului sau, după caz, organismului cu cel mai mare număr de membri, din domeniul respectiv de creație*".

[3] Potrivit art. 752 C. civ., „Dreptul de uz ori de abitație *nu poate fi cedat [...]*". Precizăm că avem în vedere situația în care titularul dreptului de uz ori de abitație nu poate vinde dreptul său, care s-a născut în modurile prevăzute de lege. Este evident că dreptul de uzufruct, uz sau abitație *se poate constitui* prin transmiterea, inclusiv cu titlu oneros, către o altă persoană a prerogativelor specifice dreptului, constituentul păstrându-și nuda proprietate.

de a transmite proprietatea bunului sau, după caz, dreptul vândut, de a preda bunul şi de a-l garanta pe cumpărător contra evicţiunii şi contra viciilor bunului, iar cumpărătorul are, în principal, obligaţiile de a prelua bunul vândut, de a plăti preţul vânzării şi, de regulă, de a suporta cheltuielile pentru încheierea contractului de vânzare.

Fiind un contract sinalagmatic, se aplică regulile specifice acestei categorii de contracte (excepţia de neexecutare a contractului, rezoluţiunea pentru neexecutarea obligaţiei de către una dintre părţi, teoria riscului contractului)[1].

2.2. Vânzarea este un contract esenţialmente *cu titlu oneros*. Ambele părţi urmăresc anumite interese patrimoniale, adică primirea unui echivalent în schimbul prestaţiei la care se obligă. Vânzătorul urmăreşte să primească preţul ca un contraechivalent al prestaţiei sale, iar cumpărătorul urmăreşte să primească bunul cumpărat în schimbul preţului. Dacă, în schimbul dreptului primit, dobânditorul nu se obligă să plătească preţul, contractul nu va mai fi de vânzare, ci, eventual, de donaţie.

2.3. Vânzarea este, în principiu, un contract *comutativ*, deoarece, la momentul încheierii sale, existenţa drepturilor şi obligaţiilor părţilor este certă, iar întinderea acestora este determinată sau determinabilă. Numai *în mod excepţional contractul poate căpăta caracter aleatoriu*: de exemplu, în cazul vânzării nudei proprietăţi sau a dreptului de uzufruct, al vânzării de drepturi litigioase, al vânzării unei recolte viitoare contra unui preţ global sau în ipoteza în care dobânditorul a cumpărat pe riscul său[2].

2.4. Vânzarea este, în principiu, un contract *consensual*, formându-se prin simplul acord de voinţă al părţilor (*solo consensu*)[3], fără îndeplinirea

---

[1] A se vedea L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *op. cit.*, p. 202 şi urm., p. 210 şi urm., p. 255 şi urm.

[2] Avem în vedere situaţia în care, de exemplu, cumpărătorul a cunoscut pericolul evicţiunii (de pildă, bunul poate fi sau deja este revendicat, poate fi expropriat etc.) şi a cumpărat totuşi pe riscul său [a se vedea *infra*, nr. 37, lit. c)].

[3] *Solum* (sau *tantum*), adv. lat., „numai", „doar". Contractul de vânzare se încheie (şi proprietatea se transmite) din momentul realizării acordului de voinţă – chiar dacă s-a plătit numai un avans –, iar nu din momentul redactării contractului în formă scrisă. A se vedea TMB, s. a IV-a civ., dec. nr. 1301/1993 şi nr. 1084/1993, în *Culegere TMB*

vreunei formalități și fără remiterea bunului și a prețului în momentul încheierii contractului. Vânzarea nu este un contract real[1], dar în anumite situații poate fi un contract solemn.

Astfel, prin excepție de la principiul consensualismului, consacrat de art. 1.178 C. civ.[2], în cazurile special prevăzute de lege vânzarea devine un *contract solemn*. Cele mai reprezentative *exemple* sunt următoarele:

a) vânzarea prin care se transferă drepturi reale *imobiliare* trebuie să fie încheiată în formă autentică cerută *ad validitatem* (art. 1.244 C. civ.[3]);

b) vânzarea unei moșteniri se încheie în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute a contractului [art. 1.747 alin. (2) C. civ.];

c) cumpărarea unor bunuri plătite din fonduri publice se realizează potrivit procedurilor prevăzute de Legea nr. 98/2016 *privind achizițiile publice*;

d) vânzarea bunurilor supuse executării silite, mobiliare și imobiliare, se efectuează prin intermediul executorului judecătoresc, potrivit regulilor speciale consacrate de Codul de procedură civilă (art. 753 și urm. pentru bunurile mobile, respectiv art. 829 și urm. pentru bunurile imobile).

În legătură cu forma contractului de vânzare, mai precizăm că, dacă necesitatea unei anumite forme (de exemplu, act autentic notarial) rezultă numai din înțelegerea părților, *el nu se transformă în contract solemn*[4]. O asemenea înțelegere are numai semnificația amânării încheierii contractului de vânzare și – deci – reprezintă un antecontract (o promisiune de vânzare)[5].

1993-1997, pp. 52-53 și pp. 55-56. Pentru o soluție greșită, a se vedea TMB, s. a III-a civ., dec. nr. 283/1995, cu *Notă critică*, *ibidem*, pp. 53-55.

[1] Chiar dacă și în cazul vânzării intervine o predare a bunului, contractul nu este real, deoarece în acest caz predarea nu ține de *încheierea valabilă* a contractului, ci de *efectele acestuia* (de executarea obligațiilor părților). După cum este cunoscut, contractul este real atunci când, *pentru validitatea sa*, este necesară remiterea bunului [art. 1.174 alin. (4) C. civ.].

[2] Potrivit art. 1.178 C. civ., „Contractul se încheie prin simplul acord de voințe al părților, dacă legea nu impune o anumită formalitate pentru încheierea sa valabilă".

[3] Potrivit art. 1.244 C. civ., „În afara altor cazuri prevăzute de lege, trebuie să fie încheiate prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute, convențiile care strămută sau constituie drepturi reale care urmează a fi înscrise în cartea funciară".

[4] Potrivit art. 1.242 alin. (2) C. civ., „Dacă părțile s-au învoit ca un contract să fie încheiat într-o anumită formă, pe care legea nu o cere, contractul se socotește valabil chiar dacă forma nu a fost respectată".

[5] A se vedea *infra*, nr. 9.

O precizare se impune în legătură cu forma contractului de vânzare având ca obiect un *autovehicul* (folosit).

Potrivit legislației în vigoare până în 1992, radierea din circulație de pe numele vânzătorului și înscrierea pe numele dobânditorului la organele de poliție și organele financiare se puteau face numai în baza contractului încheiat în formă autentică. În practica judiciară s-a decis că această cerință prevăzută pe plan administrativ-financiar nu influențează caracterul consensual al contractului; vânzarea de autovehicule se încheia valabil prin actul sub semnătură privată[1].

În prezent, radierea și înmatricularea în circulație a autovehiculelor de către organele de poliție și financiare se fac în condițiile prevăzute de Ordinul comun nr. 1069/1578/114 din 28 iulie 2016 al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, ministrului finanțelor publice și ministrului afacerilor interne pe baza formularului tipizat al contractului de vânzare prevăzut în Anexa nr. 2 la acest ordin[2]. Formalitățile prevăzute de noua reglementare nu afectează validitatea contractului de vânzare încheiat între părți printr-un înscris sub semnătură privată, acele formalități fiind prevăzute de lege pentru înmatricularea autovehiculului în circulație și pentru înregistrarea în evidențele fiscale. Caracterul consensual al contractului de vânzare de autovehicule se subliniază și în practica instanței supreme[3].

---

[1] A se vedea, de exemplu, TS, s. civ., dec. nr. 1591/1978, în RRD nr. 3/1979, p. 62; dec. nr. 301/1978, în CD 1978, p. 53; dec. nr. 2090/1981, în CD 1981, pp. 61-65; dec. nr. 275/1988, în RRD nr. 2/1989, pp. 65-66. A se vedea și: I. Vurdea, *Propuneri de lege ferenda privind regimul înstrăinării autoturismelor proprietate personală*, în RRD nr. 3/1981, p. 20; L. Mihai, *În legătură cu litigiile privind înstrăinarea autovehiculelor proprietate personală*, în RRD nr. 12/1983, p. 37 și urm.; Fr. Deak, St. Cărpenaru, *Contracte civile și comerciale*, Ed. Lumina Lex, București, 1993, pp. 13-14; D. Chirică, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. Lumina Lex, București, 1997, pp. 9-10; E. Safta-Romano, *Contracte civile*, Ed. Graphix, Iași, 1993, vol. I, p. 23.

[2] Începând cu anul 1992, radierea și înmatricularea în circulație a autovehiculelor de către organele de poliție și financiare s-au făcut în condițiile prevăzute de H.G. nr. 610/1992 privind cartea de identitate a vehiculului și Instrucțiunile ministrului de interne, finanțelor și transporturilor nr. 290/2802/1189 de aplicare a H.G. nr. 610/1992 (ambele acte normative fiind abrogate începând cu 21 martie 2016) pe baza contractului de tip de vânzare încheiat la organele de poliție.

[3] Încheierea contractului nu este condiționată nici de plata prețului în totalitate. A se vedea CSJ, completul de 7 judecători, dec. nr. 42/1992, în Dreptul nr. 10/1992,

Întrucât radierea autovehiculului de pe numele vânzătorului şi înmatricularea lui pe numele cumpărătorului la organele de poliţie şi la organele financiare nu se pot face decât pe baza actului încheiat în condiţiile legii, dacă, după valabila încheiere a contractului (în forma înscrisului sub semnătură privată), una dintre părţi (oricare) refuză să se prezinte la organul competent şi să completeze formularul tipizat, cealaltă parte este îndreptăţită să intenteze o **acţiune în constatarea dreptului de proprietate asupra autoturismului în patrimoniul cumpărătorului** (reclamant sau pârât), urmând ca radierea-înmatricularea să se facă pe baza hotărârii judecătoreşti definitive[1].

Considerăm că soluţiile adoptate în practica judiciară şi doctrină referitoare la caracterul consensual al contractului de vânzare de autovehicule urmează a fi aplicate şi după adoptarea O.G. nr. 78/2000 privind omologarea, eliberarea cărţii de identitate şi certificarea autenticităţii vehiculelor rutiere în vederea comercializării, înmatriculării sau înregistrării acestora în România[2]. Potrivit acestui act normativ, „(1) Cartea de identitate a vehiculului conţine date despre vehicul şi proprietarii pe numele cărora acesta a fost înmatriculat succesiv. [...] (3) Datele despre proprietari se înscriu de către autoritatea competentă care efectuează înmatricularea, potrivit legii. (4) Autoritatea competentă care efectuează înmatricularea înscrie proprietarul vehiculului la rubrica «deţinători» din cartea de identitate a vehiculului. (5) La înstrăinarea vehiculului ultimul proprietar al acestuia are obligaţia de a transmite dobânditorului cartea de identitate a vehiculului" (art. 10).

După cum rezultă din textul citat, menţionarea cumpărătorului în cartea de identitate are ca efect numai atestarea dobândirii dreptului de proprietate

---

pp. 88-89, şi s. com., dec. nr. 92/1992, în Dreptul nr. 5-6/1993, pp. 127-128, şi în *Deciziile CSJ 1990-1992*, pp. 500-503.

[1] Precizăm că, potrivit art. 17 alin. (2) din O.U.G. nr. 195/2002 privind circulaţia pe drumurile publice (republicată în M. Of. nr. 670 din 3 august 2006), radierea din evidenţă a vehiculelor înregistrate, la trecerea acestora în proprietatea altei persoane, se face de către autoritatea care a efectuat înregistrarea, *la cererea proprietarului*, în condiţiile legii. Pentru practica judecătorească, a se vedea, de exemplu: Jud. Vălenii de Munte, sent. civ. nr. 366/2015; Jud. Sector 6 Bucureşti, sent. civ. nr. 3113/2016; Jud. Drobeta-Turnu Severin, sent. civ. nr. 1420/2016, toate publicate pe *www.rolii.ro*.

[2] Publicată în M. Of. nr. 412 din 30 august 2000, aprobată prin Legea nr. 230/2003 şi modificată de mai multe ori.

prin acordul de voință dintre părți. Iar dacă, după realizarea acordului de voință prin act sub semnătură privată, una dintre părți refuză să completeze formularul tipizat al contractului de vânzare, cealaltă parte este îndreptățită să intenteze o acțiune în constatarea existenței dreptului de proprietate asupra autoturismului în patrimoniul cumpărătorului. O astfel de acțiune se întemeiază pe dispozițiile art. 35 C. pr. civ.[1], urmând ca *mențiunea privind noul deținător al autovehiculului în cartea de identitate să fie înscrisă de organul de poliție pe baza hotărârii judecătorești definitive.*

În sfârșit, precizăm că – vânzarea de autoturisme fiind un contract consensual, deci valabil încheiat prin actul sub semnătură privată – prețul real al vânzării (datorat de cumpărător) este cel prevăzut în chitanța sub semnătură privată, iar nu cel inferior prevăzut în formularul tipizat al contractului de vânzare, dacă acest din urmă preț este simulat[2]. Tot astfel, dispozițiile referitoare la *condițiile de validitate ale contractului* (de exemplu, condiții de capacitate) trebuie să fie raportate la momentul realizării acordului de voință (când se transmite și dreptul de proprietate, potrivit art. 1.674 C. civ.)[3].

Desigur, fiind vorba de un obiect cu o valoare de peste 250 de lei, *ad probationem* va fi necesară prezentarea unui înscris sau a unui început de dovadă scrisă[4].

---

[1] Potrivit art. 35 C. pr. civ., „Cel care are interes poate să ceară *constatarea existenței sau inexistenței unui drept*. Cererea nu poate fi primită dacă partea poate cere realizarea dreptului pe orice altă cale prevăzută de lege".

[2] A se vedea TS, s. civ., dec. nr. 301/1978, mai sus citată.

[3] A se vedea: I. Mihuță, *Probleme de drept civil din practica Tribunalului Suprem pe semestrul II al anului 1978*, în RRD nr. 9/1978, p. 38 și TS, s. civ., dec. nr. 1810/1978, comentată de autor, *ibidem*.

[4] Potrivit art. 309 C. pr. civ., „(1) Proba cu martori este admisibilă în toate cazurile în care legea nu dispune altfel. (2) Niciun act juridic nu poate fi dovedit cu martori, dacă valoarea obiectului său este mai mare de 250 lei. Cu toate acestea, se poate face dovada cu martori, contra unui profesionist, a oricărui act juridic, indiferent de valoarea lui, dacă a fost făcut de acesta în exercițiul activității sale profesionale, în afară de cazul în care legea specială cere probă scrisă. (3) În cazul în care legea cere forma scrisă pentru validitatea unui act juridic, acesta nu poate fi dovedit cu martori. (4) De asemenea, este inadmisibilă proba cu martori dacă pentru dovedirea unui act juridic legea cere forma scrisă, în afară de cazurile în care: 1. partea s-a aflat în imposibilitate materială sau morală de a-și întocmi un înscris pentru dovedirea actului juridic; 2. există un început de dovadă scrisă, potrivit prevederilor art. 310; 3. partea a pierdut înscrisul doveditor din

2.5. Vânzarea este, în principiu, un contract *translativ de drepturi din momentul încheierii lui*. Aceasta înseamnă că, prin efectul realizării acordului de voință (*solo consensu*) și independent de predarea bunului vândut și de plata prețului, se produce, de regulă, nu numai încheierea valabilă a contractului, dar operează și transferul dreptului de la vânzător la cumpărător. În acest sens, art. 1.674 C. civ. prevede că „[...] *proprietatea se strămută de drept cumpărătorului din momentul încheierii contractului*, chiar dacă bunul nu a fost predat ori prețul nu a fost plătit încă".

Există însă mai multe situații în care dreptul nu se transmite în momentul încheierii valabile a contractului. Aceste cazuri vor fi prezentate atunci când va fi analizată obligația vânzătorului de a transmite proprietatea bunului sau, după caz, dreptul vândut[1].

§2. Condițiile de validitate ale contractului de vânzare

3. Precizări prealabile. Pentru a fi valabil încheiat, contractul de vânzare trebuie să întrunească mai multe condiții esențiale, care, conform regulilor generale în materie de contracte (art. 1.179 C. civ.), sunt: capacitatea de a contracta, consimțământul părților, un obiect determinat și licit, o cauză licită și morală și, la contractele solemne, forma.

Ne vom ocupa de aceste elemente numai în măsura în care prezintă trăsături specifice în materia contractului de vânzare.

---

pricina unui caz fortuit sau de forță majoră; 4. părțile convin, fie și tacit, să folosească această probă, însă numai privitor la drepturile de care ele pot să dispună; 5. actul juridic este atacat pentru fraudă, eroare, dol, violență ori este lovit de nulitate absolută pentru cauză ilicită sau imorală, după caz; 6. se cere lămurirea clauzelor actului juridic. (5) Proba cu martori nu se admite niciodată împotriva sau peste ceea ce cuprinde un înscris și nici despre ceea ce s-ar pretinde că s-ar fi zis înainte, în timpul sau în urma întocmirii lui, chiar dacă legea nu cere forma scrisă pentru dovedirea actului juridic respectiv, cu excepția cazurilor prevăzute la alin. (4)". Pentru amănunte, a se vedea M. Fodor, în V.M. Ciobanu, M. Nicolae (coord.), *Noul Cod de procedură civilă comentat și adnotat*, vol. I, ed. a 2-a, Ed. Universul Juridic, București, 2016, p. 966 și urm., precum și doctrina și jurisprudența acolo citate.

[1] A se vedea *infra*, nr. 23, pct. A. Trebuie menționat că, în toate cazurile, contractul de vânzare este translativ de drepturi, numai că uneori transmiterea dreptului se produce în momentul încheierii lui, iar alteori la un moment ulterior.

A. Capacitatea de a contracta

4. Reguli generale. Conform art. 1.652 C. civ., „Pot cumpăra sau vinde toţi cei cărora nu le este interzis prin lege". Deci, *regula este capacitatea, iar incapacitatea este excepţia.* De aceea, cazurile de incapacitate sunt expres şi limitativ prevăzute de lege[1] şi *sunt de strictă interpretare*[2].

Cât priveşte capacitatea de exerciţiu, în materia contractului de vânzare se aplică regulile generale. Precizăm numai că vânzarea este, în principiu, un *act de dispoziţie* atât pentru vânzător, cât şi pentru cumpărător. În consecinţă, părţile trebuie să aibă capacitate de exerciţiu deplină, iar persoanele lipsite de capacitate sau cu capacitate de exerciţiu restrânsă trebuie să încheie contractul prin reprezentantul legal, respectiv cu încuviinţarea acestuia şi, în toate cazurile, cu autorizarea instanţei de tutelă.

Dar vânzarea este, întotdeauna, act de dispoziţie numai raportat la bunul vândut şi la preţul care formează obiectul contractului. În schimb, raportat la patrimoniul părţii contractante, vânzarea mijloceşte şi efectuarea de *acte de conservare*[3] sau *de administrare a patrimoniului*[4] care nu îl prejudiciază pe cel care încheie contractul (de exemplu, cumpărarea de materiale pentru repararea casei ce se poate prăbuşi, înstrăinarea bunurilor supuse pieirii ori stricăciunii sau a celor de mică valoare devenite nefolositoare). Iar în aceste cazuri va fi suficient ca partea contractantă să aibă capacitatea de a face acte de conservare ori de administrare, după caz[5].

---

[1] „Prohibiţia sau interdicţia de a cumpăra trebuie să fie legală şi expresă" (CSJ, s. civ., dec. nr. 2524/1993, în Dreptul nr. 12/1994, p. 60).

[2] A se vedea şi G. Boroi, C.-A. Anghelescu, *op. cit.*, p. 129.

[3] Prin *actele de conservare* se preîntâmpină pierderea unui drept subiectiv civil şi acestea sunt avantajoase pentru autorul lor, în sensul că presupun cheltuieli de o valoare mai mică decât valoarea dreptului ce se tinde a fi salvat.

[4] Sunt calificate drept *acte de administrare* acele acte prin care se tinde la o normală punere în valoare a unui bun, a unei mase patrimoniale sau a unui patrimoniu.

[5] Potrivit art. 43 alin. (3) C. civ., *persoana lipsită de capacitatea de exerciţiu* poate încheia singură actele anume prevăzute de lege, *actele de conservare*, precum şi actele de dispoziţie de mică valoare, cu caracter curent şi care se execută la momentul încheierii lor. Art. 41 alin. (3) C. civ. prevede că *minorul cu capacitate de exerciţiu restrânsă* poate face singur *acte de conservare, acte de administrare care nu îl prejudiciază*, precum şi acte de dispoziţie de mică valoare, cu caracter curent şi care se execută la data încheierii lor.

5. Incapacităţi speciale. Pentru contractul de vânzare legea prevede anumite incapacităţi speciale. Aceste incapacităţi sunt interdicţii (prohibiţii) de a cumpăra şi, respectiv, de a vinde. Mai întâi ne vom ocupa de incapacităţile de a cumpăra şi apoi de cele de a vinde. Interdicţiile (numai) de a vinde (inalienabilitatea), întrucât sunt stabilite de lege în funcţie de natura (destinaţia) bunurilor, iar nu în considerarea persoanei (*intuitu personae*), urmează să fie analizate în legătură cu obiectul contractului de vânzare.

5.1. Incapacităţile de a cumpăra

5.1.1. Potrivit Constituţiei, *cetăţenii străini şi apatrizii* pot dobândi dreptul de proprietate privată asupra terenurilor numai în condiţiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană şi din alte tratate internaţionale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condiţiile prevăzute prin lege organică, precum şi prin moştenire legală [art. 44 alin. (2)]. Întrucât legea nu distinge, spre deosebire de legiuirile române antebelice, care prevedeau interdicţia numai în privinţa imobilelor rurale, textul citat vizează terenurile de orice fel, situate în localităţi sau extravilan. Pe de altă parte însă, străinii sau apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate asupra construcţiilor prin acte între vii sau prin moştenire (legală sau testamentară). În acest caz li se poate recunoaşte numai un drept de superficie asupra imobilului[1], ceea ce implică dreptul de proprietate asupra construcţiei şi dreptul de folosinţă (de concesiune) asupra terenului aferent[2].

Prin urmare, posibilitatea dobândirii dreptului de proprietate asupra terenurilor este un atribut exclusiv al calităţii de cetăţean român (chiar dacă

---

[1] Terenul rămâne fie în proprietatea (nuda proprietate) vânzătorului, fie proprietatea este transferată la o altă persoană de cetăţenie (naţionalitate) română. A se vedea O. Rădulescu, *Probleme privind contractul de vânzare-cumpărare imobiliară cu elemente de extraneitate*, în Dreptul nr. 5/1999, p. 40 şi lucrările citate de autor.

[2] În cazul construcţiilor situate pe terenuri proprietate de stat, potrivit art. 10 alin. (5) din Legea nr. 85/1992 *privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat*, „persoanele care nu pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în România vor primi, sub formă de concesiune, cotele de terenuri aferente, pe toată durata existenţei clădirii". Menţionăm însă că această dispoziţie nu vizează construcţiile prevăzute de respectiva lege, deoarece ele „pot fi cumpărate numai de persoane fizice cu cetăţenie română sau de persoane juridice care au sediul în România" (art. 17).

persoana respectivă mai are şi o altă cetăţenie). Contractul prin care o persoană, care nu are calitatea de cetăţean român, ar cumpăra un teren este lovit de *nulitate absolută* (virtuală, interdicţia fiind de ordine publică)[1] şi această nulitate nu ar putea fi acoperită prin revânzarea terenului unui cetăţean român[2]. Dacă cumpărătorul ar dobândi (redobândi) cetăţenia română, numai din acest moment va putea dobândi şi dreptul de proprietate asupra terenului.

Pentru materializarea dreptului cetăţenilor străini şi apatrizilor de a dobândi terenuri în proprietate a fost adoptată Legea nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetăţenii străini şi apatrizi, precum şi de către persoanele juridice străine[3]. Legea nr. 312/2005 consacră următoarele *situaţii speciale*:

a) Cetăţeanul unui stat membru[4], apatridul cu domiciliul într-un stat membru sau în România, precum şi persoana juridică constituită în conformitate cu legislaţia unui stat membru pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în aceleaşi condiţii cu cele prevăzute de lege pentru cetăţenii români şi pentru persoanele juridice române.

b) Cetăţeanul unui stat membru nerezident[5] în România, apatridul nerezident în România cu domiciliul într-un stat membru, precum şi persoana juridică nerezidentă, constituită în conformitate cu legislaţia unui stat membru, pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor pentru reşedinţe secundare, respectiv sedii secundare, la împlinirea unui termen de 5 ani de la data aderării României la Uniunea Europeană.

---

[1] A se vedea: Cas., SU, dec. nr. 24/1892, în C. Hamangiu, N. Georgean, *Codul civil adnotat*, vol. III, Ed. Librăriei „Universala" Alcalay & Co., Bucureşti, 1925 (citat în continuare *C. civ. adnotat*, vol. III), p. 415 nr. 35; Cas. I, dec. nr. 350/1916, *ibidem*, p. 414, nr. 26; C. Ap. Bucureşti, II, dec. nr. 131/1925, *ibidem*, p. 431, nr. 25.

[2] A se vedea dec. nr. 131/1925, *cit. supra*, şi Cas. I, dec. nr. 431/1909, *ibidem*, p. 412, nr. 4.

[3] Publicată în M. Of. nr. 1008 din 14 noiembrie 2005.

[4] Potrivit art. 2 lit. a) din Legea nr. 312/2005, prin expresia „stat membru" se înţelege orice stat membru al Uniunii Europene sau al Spaţiului Economic European. Spaţiul Economic European este compus din statele membre ale Uniunii Europene, la care se adaugă Islanda, Liechtenstein şi Norvegia.

[5] Potrivit art. 2 lit. c) din Legea nr. 312/2005, prin termenul „rezident" se înţelege străinul care are drept de rezidenţă pe teritoriul României sau, după caz, persoana juridică străină care are cel puţin un sediu secundar pe teritoriul României, în condiţiile legii.

c) Cetățeanul unui stat membru, apatridul cu domiciliul într-un stat membru sau în România, precum și persoana juridică constituită în conformitate cu legislația unui stat membru pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole, pădurilor și terenurilor forestiere la împlinirea unui termen de 7 ani de la data aderării României la Uniunea Europeană.

Prin excepție, pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole, pădurilor și terenurilor forestiere încă de la data aderării României la Uniunea Europeană fermierii care desfășoară activități independente[1] și sunt, după caz, cetățeni ai statelor membre sau apatrizi cu domiciliul într-un stat membru, care își stabilesc reședința în România, și apatrizii cu domiciliul în România[2].

d) Cetățenii străini, apatrizii și persoanele juridice aparținând statelor care nu sunt membre ale Uniunii Europene sau ale Spațiului Economic European pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor, în condițiile reglementate prin tratate internaționale, pe bază de reciprocitate.

Precizăm că persoana juridică română poate dobândi în proprietate terenuri în România chiar dacă a fost constituită de persoane fizice sau juridice străine[3]. În acest sens, O.G. nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații[4] prevede: „Asociațiile și fundațiile constituite ca persoane juridice române de către persoane fizice sau juridice străine pot dobândi pe întreaga durată de funcționare dreptul de proprietate și orice alte drepturi reale asupra terenurilor

[1] Potrivit art. 2 lit. d) din Legea nr. 312/2005, prin expresia „fermier care desfășoară activități independente" se înțelege orice persoană fizică care desfășoară activitate agricolă sau silvică, în vederea realizării de produse agricole vegetale ori animale, precum și de depozitare și prelucrare a produselor obținute din activitatea proprie sau care desfășoară o activitate în vederea realizării de produse lemnoase și nelemnoase ale fondului forestier, așa cum sunt definite de legea în vigoare.

[2] A se vedea și Decizia Curții Constituționale nr. 153 din 8 februarie 2011 (publicată în M. Of. nr. 232 din 4 aprilie 2011), prin care a fost respinsă excepția de neconstituționalitate a art. 5 din Legea nr. 312/2005.

[3] Prin art. 7 din Legea nr. 312/2005 a fost modificat art. 6 din O.U.G. nr. 92/1997, în sensul că „o societate comercială, persoană juridică rezidentă sau nerezidentă, poate dobândi orice drepturi reale asupra bunurilor imobile, în măsura necesară derulării activității sale, potrivit obiectului social, cu respectarea dispozițiilor legale privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine".

[4] Aprobată cu modificări prin Legea nr. 246/2005, publicată în M. Of. nr. 656 din 25 iulie 2005, și modificată de mai multe ori.

necesare pentru realizarea scopului pentru care au fost constituite" [art. 77 alin. (1)]. Întrucât titularul dreptului are calitatea de persoană juridică română, dispoziția nu contravine art. 44 alin. (2) din Constituție. Evident, în caz de dizolvare și lichidare a asociației sau fundației terenurile urmează să fie înstrăinate, respectiv atribuite în condițiile prevăzute de lege numai către persoane care au capacitatea juridică de a dobândi astfel de bunuri [art. 77 alin. (2)-(4)], care pot fi și persoane juridice române constituite de persoane fizice sau juridice străine.

5.1.2. Incapacitatea de a cumpăra drepturi litigioase prevăzută de art. 1.653 C. civ. Potrivit art. 1.653 C. civ.:

„(1) Sub sancțiunea nulității absolute, judecătorii, procurorii, grefierii, executorii, avocații, notarii publici, consilierii juridici și practicienii în insolvență nu pot cumpăra, direct sau prin persoane interpuse, drepturi litigioase care sunt de competența instanței judecătorești în a cărei circumscripție își desfășoară activitatea.

(2) Sunt exceptate de la prevederile alin. (1): a) cumpărarea drepturilor succesorale ori a cotelor-părți din dreptul de proprietate de la comoștenitori sau coproprietari, după caz; b) cumpărarea unui drept litigios în vederea îndestulării unei creanțe care s-a născut înainte ca dreptul să fi devenit litigios; c) cumpărarea care s-a făcut pentru apărarea drepturilor celui ce stăpânește bunul în legătură cu care există dreptul litigios.

(3) Dreptul este litigios dacă există un proces început și neterminat cu privire la existența sau întinderea sa".

În legătură cu această incapacitate de a cumpăra se impun mai multe *precizări*:

a) În primul rând, prin *drept litigios* se înțelege acel drept supus unui proces care se află în curs de derulare. Litigiul debutează prin introducerea cererii de chemare în judecată și se finalizează prin pronunțarea unei hotărâri definitive. Dacă hotărârea pronunțată este susceptibilă de executare silită, procesul se va termina doar atunci când se va epuiza și faza executării silite, care este o fază distinctă a procesului civil[1].

Procesul poate viza fie *existența* dreptului (de exemplu, reclamantul solicită restituirea unei sume de bani împrumutate pârâtului, iar acesta din

[1] A se vedea și R. Dincă, *Contracte civile speciale în noul Cod civil*, Ed. Universul Juridic, București, 2013, p. 38.

urmă neagă faptul că ar datora vreo sumă de bani), fie *întinderea* dreptului (de exemplu, reclamantul solicită ca pârâtul să-i restituie suma de 100.000 de lei, pârâtul nu neagă faptul că îi datorează o sumă de bani, dar susține că datoria sa este de doar 50.000 de lei).

Sub imperiul Codului civil de la 1864, se decidea în sensul că prin „drepturi litigioase" trebuie să se înțeleagă nu numai drepturile care formează obiectul unui proces început și neterminat, dar și cele în privința cărora se poate naște o contestație serioasă și viitoare (*dubius eventus litis*)[1] și indiferent de natura dreptului și de intenția cumpărătorului de a-l revinde. Acest punct de vedere nu mai poate fi admis în prezent, deoarece, cu ocazia elaborării noului Cod civil, legiuitorul a scos de sub incidența prohibiției drepturile litigioase eventuale, care erau de natură a determina incertitudini cu privire la sfera dreptului litigios.

b) În privința *persoanelor vizate* de textul de lege, observăm că enumerarea este *limitativă*. S-a pus problema dacă incapacitatea de a cumpăra se aplică sau nu și *magistraților-asistenți de la Înalta Curte de Casație și Justiție*. Răspunsul nostru este afirmativ, luând în considerare: *i)* prevederile art. 66 alin. (4) al Legii nr. 303/2004 privind statutul judecătorilor și procurorilor, potrivit cărora „Dispozițiile prezentei legi privind *incompatibilitățile și interdicțiile*, formarea profesională continuă și evaluarea periodică, *drepturile și îndatoririle, precum și răspunderea disciplinară a judecătorilor și procurorilor se aplică în mod corespunzător și magistraților-asistenți*"; *ii)* atribuțiile magistraților-asistenți și rolul lor în ceea ce privește soluționarea litigiilor. Astfel, art. 71 din Legea nr. 303/2004 prevede că „Magistrații-asistenți care participă la ședințele de judecată ale Înaltei Curți de Casație și Justiție *redactează încheierile*, *participă cu vot consultativ la deliberări și redactează hotărâri*, conform repartizării făcute de președinte pentru toți membrii completului de judecată."; *iii)* faptul că textul art. 1.653 C. civ. îi vizează pe grefieri; *a fortiori*, textul trebuie să se aplice magistraților-asistenți[2].

---

[1] A se vedea: Fr. Deak, *op. cit.*, vol. I, 2006, pp. 53-54; Cas. I, dec. nr. 75/1919, în *C. civ. adnotat*, vol. III, pp. 423-424, nr. 3, și dec. nr. 135/1900, *ibidem*, p. 526, nr. 13.

[2] Precizăm că în textul elaborat de Comisia constituită la nivelul Ministerului Justiției și trimis Parlamentului României a fost folosit termenul „magistrații", care includea judecătorii, procurorii și magistrații-asistenți. Acest termen a fost înlocuit de Parlament cu sintagma „judecătorii, procurorii".

c) Codul civil face referire la „drepturi litigioase care sunt de competența instanței judecătorești în a cărei circumscripție își desfășoară activitatea" persoanele vizate. Rezultă că – de la caz la caz – trebuie să se analizeze fiecare categorie profesională pentru a se stabili măsura în care incapacitatea intervine. Urmează să se aibă în vedere modul concret de organizare a profesiei, care se poate modifica în timp, acesta fiind unul dintre motivele pentru care legiuitorul a preferat folosirea unei formule generale. De exemplu, art. 50 alin. (1) din Legea nr. 51/1995 pentru organizarea și exercitarea profesiei de avocat prevede că „Baroul este constituit din toți avocații dintr-un județ sau din municipiul București". Pe cale de consecință, apreciem că un avocat din Baroul București nu poate cumpăra niciun drept litigios care este de competența Tribunalului București sau a judecătoriilor din București. Evident, în cazul judecătorilor și magistraților-asistenți de la Curtea Constituțională, de la Înalta Curte de Casație și Justiție și al procurorilor de la Parchetul de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție, interdicția se întinde pe tot teritoriul țării.

d) Există și *3 excepții* determinate de faptul că în aceste situații prestigiul justiției nu are de suferit și, în plus, există rațiuni puternice pentru a se admite cumpărarea de drepturi litigioase[1]:

i) cumpărarea drepturilor succesorale ori a cotelor-părți din dreptul de proprietate de la comoștenitori sau coproprietari, după caz. În această situație, cumpărarea este permisă deoarece se poate ajunge la încetarea stării de indiviziune sau coproprietate, stare neagreată de către legiuitor din cauza numeroaselor probleme pe care ea le poate crea în privința actelor care se încheie în legătură cu un anumit bun (acte de conservare, de administrare sau de dispoziție). De exemplu, litigiul se derulează între un executor și fratele acestuia și privește întinderea drepturilor succesorale, contravaloarea îmbunătățirilor efectuate cu privire la anumite bunuri succesorale, încheierea unor acte pentru repararea bunului etc. Dacă executorul cumpără dreptul succesoral al fratelui său, contractul este perfect valabil.

Nu este obligatoriu ca prin cumpărarea dreptului litigios de la comoștenitori sau coproprietari să se ajungă la sistarea stării de indiviziune

[1] Alin. (2) al art. 1.653 C. civ. este inspirat din art. 1453 alin. (2) din Codul civil de la 1940.

(coproprietate), fiind suficientă şi o atenuare a acesteia, prin diminuarea numărului de comoştenitori sau coproprietari[1].

Este absolut necesar ca cel care cumpără să aibă calitatea de comoştenitor (coproprietar) şi să încheie contractul de vânzare cu un alt comoştenitor (coproprietar). Un contract de vânzare încheiat fără a exista aceste calităţi ale părţilor contractante nu este permis. De exemplu, dacă un judecător şi fratele acestuia sunt coproprietari ai unui bun şi judecătorul cumpără dreptul de la un terţ care revendică în justiţie acel bun, contractul de vânzare este nul absolut pentru că terţul nu este coproprietar (comoştenitor)[2]. Nimic nu împiedică părţile să încheie în acest caz *un contract de tranzacţie* prin care să stingă litigiul. Tot astfel, este nul absolut contractul de vânzare prin care un judecător ar cumpăra dreptul litigios de la un comoştenitor (coproprietar), fără ca el însuşi (judecătorul) să aibă calitatea de comoştenitor (coproprietar);

ii) cumpărarea unui drept litigios în vederea îndestulării unei creanţe care s-a născut înainte ca dreptul să fi devenit litigios. De exemplu, un avocat l-a împrumutat pe un prieten cu suma de 100.000 de lei, dar suma nu i-a fost restituită la scadenţă, deoarece nici prietenul nu a reuşit să vândă o casă, pentru că un terţ se află în posesia acelei case şi pretinde că este proprietar. Prietenul avocatului intentează o acţiune în revendicare împotriva terţului, dreptul de proprietate devine astfel litigios, iar în timpul procesului reclamantul îi vinde avocatului acest drept de proprietate litigios pentru ca, în acest fel, avocatul să-şi poată îndestula creanţa de 100.000 de lei. Legiuitorul a considerat că în acest caz avocatul urmăreşte să evite o pierdere şi, de aceea, se mulţumeşte să primească dreptul litigios în contul creanţei pe care o avea împotriva vânzătorului.

Pentru a fi incident textul de lege, este absolut necesar să se dovedească naşterea creanţei *înainte* ca dreptul să fi devenit litigios. De exemplu, dacă un contract de împrumut este constatat printr-un înscris sub semnătură privată, acesta trebuie să aibă *dată certă* anterioară datei introducerii

---

[1] D. Alexandresco, *Explicaţiunea teoretică şi practică a dreptului civil român*, tomul VIII, partea I, Atelierele grafice Socec & Co., Bucureşti, 1925 (lucrare citată în continuare *Explicaţiunea...*), p. 614.

[2] De altfel, în acest caz nici nu încetează şi nici nu se atenuează starea de indiviziune (coproprietate), ci – mai mult decât atât – se creează condiţiile declanşării unui litigiu între judecător şi fratele acestuia, de vreme ce judecătorul a cumpărat în mod exclusiv dreptul de proprietate pretins de către terţ.

acțiunii în justiție[1]. În cazul în care creanța a fost creată de părți doar pentru a facilita cumpărarea dreptului litigios, contractul de vânzare va fi nul absolut.

Nu este necesar ca în toate cazurile să existe o echivalență între creanță și dreptul litigios cumpărat de către creditor. Astfel, este posibil ca, pentru îndestularea creanței, cumpărătorul să primească atât dreptul litigios, cât și o sumă de bani, contractul fiind perfect valabil. De asemenea, este posibil ca părțile să convină că dreptul litigios are o valoare mai mare decât creanța cumpărătorului, iar acesta din urmă să se oblige să plătească în completare o sumă de bani. În acest din urmă caz, în funcție de raportul dintre valoarea creanței și suma de bani plătită, se poate stabili dacă nu cumva părțile contractului de vânzare au urmărit eludarea textului de lege care permite vânzarea dreptului litigios (de exemplu, dreptul de proprietate litigios este evaluat de părți la 1.000.000 de lei și prin încheierea contractului de vânzare se stinge o datorie de 100.000 de lei, iar cumpărătorul se obligă să plătească în completare 900.000 de lei). Un element care ar putea fi luat în considerare pentru a desluși intenția părților ar putea fi existența sau inexistența altor mijloace pentru ca vânzătorul să își poată plăti datoria către cumpărător;

iii) cumpărarea care s-a făcut pentru apărarea drepturilor celui ce stăpânește bunul în legătură cu care există dreptul litigios. De exemplu, un judecător este proprietarul unei case ipotecate în vederea garantării unei creanțe în valoare de 200.000 de lei. Întrucât debitorul (de la care judecătorul a cumpărat casa) nu plătește datoria garantată cu dreptul real de ipotecă și

[1] Potrivit art. 278 alin. (1) C. pr. civ., „Data înscrisurilor sub semnătură privată este opozabilă altor persoane decât celor care le-au întocmit, numai din ziua în care a devenit certă, prin una dintre modalitățile prevăzute de lege, respectiv: 1. din ziua în care au fost prezentate spre a se conferi dată certă de către notarul public, executorul judecătoresc sau alt funcționar competent în această privință; 2. din ziua când au fost înfățișate la o autoritate sau instituție publică, făcându-se despre aceasta mențiune pe înscrisuri; 3. din ziua când au fost înregistrate într-un registru sau alt document public; 4. din ziua morții ori din ziua când a survenit neputința fizică de a scrie a celui care l-a întocmit sau a unuia dintre cei care l-au subscris, după caz; 5. din ziua în care cuprinsul lor este reprodus, chiar și pe scurt, în înscrisuri autentice întocmite în condițiile art. 269, precum încheieri, procese-verbale pentru punerea de sigilii sau pentru facere de inventar; 6. din ziua în care s-a petrecut un alt fapt de aceeași natură care dovedește în chip neîndoielnic anterioritatea înscrisului".

contestă creanța terțului, acesta din urmă îl acționează în judecată pe debitor, urmând ca ulterior să-și valorifice dreptul de ipotecă. Judecătorul cumpără dreptul litigios de la reclamantul-creditor pentru a-și pune casa la adăpost în eventualitatea admiterii acțiunii terțului și valorificării dreptului de ipotecă.

Alt exemplu: deși cu privire la un apartament se notase în cartea funciară o promisiune bilaterală de vânzare, un judecător cumpără bunul de la promitentul-vânzător. Ulterior, promitentul-cumpărător solicită instanței anularea contractului de vânzare încheiat între promitentul-vânzător și judecător [în temeiul art. 629 alin. (2) C. civ.] și pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare. Judecătorul cumpără de la reclamant (promitentul-cumpărător) dreptul litigios pentru ca în acest mod să își protejeze dreptul de proprietate asupra apartamentului pe care îl stăpânește.

În exemplele date, judecătorul nu urmărește scopuri speculative, nu își folosește influența, ci adoptă o atitudine prin care își apără dreptul cu privire la bunul său, expus unui pericol iminent de a fi pierdut.

e) Întrucât incapacitatea de a cumpăra este întemeiată pe un motiv de ordine publică (apărarea prestigiului justiției)[1], încălcarea ei se sancționează cu *nulitatea absolută* a actului.

Dacă interdicția va fi încălcată prin intermediul unei simulații (sub forma interpunerii de persoane sau a convenției de *prête-nom*), sancțiunea va trebui să fie *nulitatea absolută a întregii operațiuni juridice* (actul ascuns și actul aparent)[2]. De altfel, Codul civil prevede expres că persoanele enumerate în

[1] După cum a decis Curtea de Apel București printr-o decizie din anul 1901, legea a voit să împiedice pe magistrați și pe auxiliarii justiției de a abuza de influența ce au, în virtutea funcției ce ocupă sau a profesiunii ce exercită, spre a satisface dorința de speculă și de cupiditate. A se vedea și Cas. I, dec. nr. 75/1919, *cit. supra*, și dec. nr. 109/1914, în *C. civ. adnotat*, vol. III, p. 427, nr. 20.

Tot astfel, într-o decizie recentă a Curții de Apel București (s. a III-a civ., dec. civ. nr. 205/2012, reprodusă în cadrul dec. nr. 3636/2013 a ICCJ, s. a II-a civ., publicată pe *www.scj.ro*) s-a reținut că „*nevoia acestei reglementări nu a fost dată de o prezumție de complicitate în fraudă prin acte de corupție între magistrați și celelalte profesii juridice enumerate de dispozițiile art. 1.653 C. civ., ci* ***din dorința de a preîntâmpina orice astfel de posibile fapte de natură să slăbească prestigiul justiției****, fie și numai prin presiunile sporite la care ar fi supuși magistrații în astfel de cauze*".

[2] A se vedea Fl.-A. Baias, *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, ed. a 2-a, Ed. C.H. Beck, București, 2014, p. 1434.

cuprinsul art. 1.653 nu pot cumpăra drepturi litigioase *„direct sau prin persoane interpuse"*[1].

5.1.3. Incapacitatea de a cumpăra a mandatarilor [art. 1.654 alin. (1) lit. a) C. civ.]. Potrivit art. 1.654 alin. (1) lit. a) C. civ., „Sunt incapabili de a cumpăra, direct sau prin persoane interpuse, chiar şi prin licitaţie publică: a) mandatarii, pentru bunurile pe care sunt însărcinaţi să le vândă; excepţia prevăzută la art. 1.304 alin. (1) rămâne aplicabilă".

Mandatul este un *contract de încredere*[2], cu un caracter *intuitu personae.* Mandatarul trebuie să facă tot posibilul pentru a proteja interesele mandantului, vorbindu-se în acest sens de o *obligaţie de loialitate* a mandatarului faţă de mandant.

Mandatarii împuterniciţi a vinde un lucru nu pot să-l cumpere, întrucât – de regulă – nu se poate admite ca o persoană să cumuleze rolul de reprezentant al vânzătorului şi pe cel de cumpărător. Cumpărătorul tratează în fapt (negociază) cu mandatarul, iar, atunci când aceeaşi persoană ar avea şi calitatea de mandatar, şi pe aceea de cumpărător, nu ar mai putea exista o negociere veritabilă, în cadrul căreia fiecare participant să-şi poată susţine interesele. Legea a stabilit această prohibiţie pentru ca mandatarul să nu fie pus în situaţia de a alege între interesul său, care este de a cumpăra cât mai ieftin, şi interesul pe care trebuie să-l apere (cel al vânzătorului), de a obţine preţul cel mai ridicat[3].

---

[1] În practica instanţei supreme (s. a II-a civ., dec. nr. 967/2012, publicată pe *www.scj.ro*) s-a decis că spiritul normei ce fixează incapacitatea specială, printre alţii, şi a avocaţilor de a dobândi creanţe litigioase este aplicabil în situaţia în care aceştia acţionează prin mijlocirea unei societăţi comerciale unde avocatul este unic asociat, întrucât nu este admisibilă eludarea interdicţiei din lege prin mijlocirea unei societăţi comerciale constituite în acest scop. În speţă, s-a reţinut că societatea s-a constituit cu aproximativ o lună înaintea încheierii contractului de cesiune şi că este de domeniul evidenţei faptul că prin constituirea acestei societăţi comerciale, având ca unic asociat un avocat, s-a urmărit eludarea legii cu bună ştiinţă.

[2] Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *Drept civil. Contractele speciale*, tradusă de D. Dănişor, Ed. Wolters Kluwer, Bucureşti, 2009, p. 261.

[3] Nu există niciun impediment ca mandatarul să cumpere alte bunuri ale mandantului, pe care – prin ipoteză – nu este însărcinat să le vândă (a se vedea D. Alexandresco, *Explicaţiunea...*, p. 151).

În ipoteza în care mandatarul cumpără bunul pe care este însărcinat să îl vândă, vânzătorul poate cere *anularea vânzării*. De menționat faptul că mandatarul-cumpărător nu poate cere anularea vânzării nici în calitatea sa de cumpărător și nici în aceea de reprezentant al vânzătorului; numai acesta din urmă poate invoca nulitatea relativă a vânzării (art. 1.656 C. civ.). Acest text de lege urmărește să excludă posibilitatea ca mandatarul să se prevaleze de calitatea sa spre a înlătura consecințele neconvenabile pentru el ale propriei turpitudini (*nemo auditur propriam turpitudinem allegans* – „nimeni nu își poate invoca propria incorectitudine")[1].

Art. 1.304 alin. (1) C. civ. prevede: „Contractul încheiat de reprezentant cu sine însuși, în nume propriu, este anulabil numai la cererea reprezentatului, cu excepția cazului în care reprezentantul a fost împuternicit în mod expres în acest sens sau cuprinsul contractului a fost determinat în asemenea mod încât să excludă posibilitatea unui conflict de interese".

Din coroborarea prevederilor art. 1.654 alin. (1) lit. a) teza a II-a cu ale art. 1.304 C. civ. rezultă următoarele:

i) contractul de vânzare încheiat între vânzătorul reprezentat de mandatar și mandatar însuși nu este lovit de nulitate relativă în ipoteza în care mandatarul a fost *împuternicit în mod expres* de către vânzător să cumpere bunul acestuia din urmă. Deși de cele mai multe ori elementele esențiale ale contractului de vânzare – preț, momentul predării bunului etc. – sunt stipulate în cuprinsul procurii (mandatului), sunt situații în care vânzătorul se limitează să îl împuternicească în mod expres pe mandatar, relațiile de încredere fiind acelea care îl determină pe vânzător să-și dea acordul ca mandatarul să cumpere bunul[2];

ii) contractul de vânzare încheiat între vânzătorul reprezentat de mandatar și mandatar însuși nu este lovit de nulitate relativă nici în ipoteza în care cuprinsul contractului – *adică acele elemente ale contractului care puteau fi negociate de către mandatar cu potențialul cumpărător* – a fost

[1] Mandatarul ar avea interesul să ceară anularea contractului de vânzare atunci când constată că încheierea acestuia nu s-a dovedit a fi profitabilă pentru el (de exemplu, a scăzut valoarea imobilului cumpărat, nu poate construi în condițiile dorite) și ar vrea să găsească o cale pentru a desființa contractul de vânzare.

[2] Sunt situații în care vânzătorul are deplină încredere că mandatarul va cumpăra bunul la prețul pieței, după o temeinică informare și luând în considerare toate aspectele relevante, și, de aceea, îl împuternicește în mod expres pe acesta să cumpere, fără a preciza un anumit preț sau alte condiții.

determinat în asemenea mod încât să excludă posibilitatea unui conflict de interese între vânzător şi mandatar. De exemplu, a fost stabilit un preţ fix, iar în privinţa celorlalte obligaţii ale părţilor nu a existat nicio nuanţă faţă de prevederile legale din materia contractului de vânzare; sau vânzătorul a pus la dispoziţia mandatarului un contract de vânzare cuprinzând toate clauzele, dându-i instrucţiuni mandatarului să-i vândă bunul aceluia care va accepta toate aceste clauze[1].

Mandatarii nu pot cumpăra nici prin persoane interpuse bunurile pe care sunt însărcinaţi să le vândă. Într-o speţă, s-a aplicat sancţiunea nulităţii pe motiv că directorul general al societăţii vânzătoare a urmărit scoaterea bunurilor din patrimoniul acesteia şi trecerea lor în cadrul unei societăţi controlate de către acelaşi director; faptul că societatea dobânditoare nu mai avea în structura sa ca asociat pe directorul societăţii vânzătoare nu a prezentat relevanţă în condiţiile în care s-a constatat controlul continuu al acestuia asupra societăţii cumpărătoare şi ulterior încheierii contractului de vânzare[2].

Mai precizăm şi următorul aspect: are calitatea de mandatar şi intră sub incidenţa prohibiţiei prevăzute de art. 1.654 alin. (1) lit. a) C. civ. şi *executorul testamentar*[3] care, după ce a obţinut încuviinţarea instanţei de judecată, procedează la vânzarea bunurilor succesorale pentru a obţine sume suficiente pentru executarea legatelor [art. 1.080 alin. (1) lit. c) C. civ.]. În acest sens, art. 1.082 alin. (2) C. civ. prevede că executorul testamentar răspunde *ca un mandatar* în legătură cu executarea dispoziţiilor testamentare[4].

---

[1] Precizăm că, în ipoteza în care mandatarul îl reprezintă atât pe vânzător, cât şi pe cumpărător (dubla reprezentare), contractul de vânzare este anulabil la cererea oricăreia dintre părţile contractante. În acest caz, temeiul juridic al acţiunii în anulabilitate îl constituie art. 1.304 C. civ., iar nu art. 1.654 C. civ., deoarece mandatarul nu are statutul de cumpărător, adică de parte a contractului de vânzare, ci este doar un mandatar al ambelor părţi.

[2] C. Ap. Piteşti, s. a II-a civ. cont. adm. fisc., dec. nr. 408/2015, publicată pe *noulportal.just.ro*.

[3] Execuţiunea testamentară este o dispoziţie cuprinsă în testament prin care testatorul desemnează una sau mai multe persoane, conferindu-le împuternicirea necesară pentru a putea asigura executarea dispoziţiilor testamentare (art. 1.077 C. civ.). Pentru amănunte, a se vedea Fr. Deak, R. Popescu, *Tratat de drept succesoral*, vol. II, *Moştenirea testamentară*, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2014, p. 196 şi urm.

[4] A se vedea şi R. Dincă, *op. cit.*, p. 48.

5.1.4. Incapacitatea părinților, tutorelui, curatorului, administratorului provizoriu [art. 1.654 alin. (1) lit. b) C. civ.]. Potrivit art. 1.654 alin. (1) lit. b) C. civ., „Sunt incapabili de a cumpăra, direct sau prin persoane interpuse, chiar și prin licitație publică: (...) b) părinții, tutorele, curatorul, administratorul provizoriu, pentru bunurile persoanelor pe care le reprezintă".

În privința părinților, art. 501 alin. (1) C. civ. prevede că „Părinții au dreptul și îndatorirea de a administra bunurile copilului lor minor, precum și de a-l reprezenta în actele juridice civile ori de a-i încuviința aceste acte, după caz", iar art. 502 alin. (1) C. civ. dispune că „Drepturile și îndatoririle părinților cu privire la bunurile copilului sunt aceleași cu cele ale tutorelui, dispozițiile care reglementează tutela fiind aplicabile în mod corespunzător".

În ceea ce privește tutorele, art. 143 C. civ. prevede că „Tutorele are îndatorirea de a-l reprezenta pe minor în actele juridice, dar numai până când acesta împlinește vârsta de 14 ani".

Art. 147 C. civ. prevede că „(1) Este interzisă, sub sancțiunea nulității relative, încheierea de acte juridice între tutore sau soțul, o rudă în linie dreaptă ori frații sau surorile tutorelui, pe de o parte, și minor, pe de altă parte. (2) Cu toate acestea, oricare dintre persoanele prevăzute la alin. (1) poate cumpăra la licitație publică un bun al minorului, dacă are o garanție reală asupra acestui bun ori îl deține în coproprietate cu minorul, după caz". Așadar, art. 147 C. civ. extinde sfera persoanelor care sunt incapabile de a încheia acte juridice (iar nu numai contracte de vânzare) cu minorul.

Apreciem că nu există nicio contradicție între prevederile art. 1.654 alin. (1) lit. b) C. civ., care prevăd că tutorele este incapabil să cumpere bunurile minorului pe care îl reprezintă chiar și prin licitație publică, și prevederile art. 147 alin. (2) C. civ., care permit tutorelui să cumpere la licitație publică un bun al minorului; astfel, în acest din urmă caz este necesar ca tutorele să aibă o garanție reală asupra bunului minorului (de exemplu, minorul a moștenit un apartament ipotecat de tatăl său în favoarea tutorelui pentru garantarea unui împrumut)[1] sau ca tutorele să dețină bunul în coproprietate cu minorul (când este firesc să i se permită tutorelui-copro-

[1] Reglementările din Codul civil și din Codul de procedură civilă privitoare la vânzarea la licitație publică a bunurilor mobile și imobile asigură protecția corespunzătoare atât a intereselor minorului (proprietar al bunului grevat de o garanție reală), cât și a intereselor tutorelui creditor, care are o garanție reală asupra bunului minorului.

prietar să participe la licitație și să devină astfel proprietar exclusiv al bunului).

În privința curatorului, acesta poate fi numit în condițiile art. 119 alin. (6), art. 150, 157, 158 C. civ. și are un statut juridic similar cu cel al tutorelui[1].

Administratorul provizoriu poate fi numit în condițiile art. 788 C. civ. Astfel, dacă fiduciarul nu își îndeplinește obligațiile sau pune în pericol interesele care i-au fost încredințate, constituitorul, reprezentantul său sau beneficiarul poate cere în justiție înlocuirea fiduciarului. Până la soluționarea cererii de înlocuire, constituitorul, reprezentantul său ori, în lipsa acestora, beneficiarul va numi *un administrator provizoriu al masei patrimoniale fiduciare*. Mandatul administratorului provizoriu încetează în momentul înlocuirii fiduciarului sau în momentul respingerii definitive a cererii de înlocuire. *Acest administrator provizoriu nu poate cumpăra bunurile care fac parte din masa patrimonială fiduciară.*

Încălcarea prohibiției prevăzute de art. 1.654 alin. (1) lit. b) C. civ. se sancționează cu *nulitatea relativă* a contractului de vânzare. Nici de această dată cei incapabili nu pot să ceară anularea vânzării nici în nume propriu și nici în numele persoanei ocrotite (art. 1.656 C. civ.)[2].

5.1.5. Incapacitatea funcționarilor publici, judecătorilor-sindici, practicienilor în insolvență, executorilor, precum și a altor asemenea persoane [art. 1.654 alin. (1) lit. c) C. civ.]. Potrivit art. 1.654 alin. (1) lit. c) C. civ., „Sunt incapabili de a cumpăra, direct sau prin persoane interpuse, chiar și prin licitație publică: c) funcționarii publici, judecătorii-sindici, practicienii în insolvență, executorii, precum și alte asemenea persoane, care ar putea

---

[1] Curatorul este numit, de exemplu, atunci când din cauza bolii sau din alte motive tutorele este împiedicat să îndeplinească un anumit act în numele minorului pe care îl reprezintă sau ale cărui acte le încuviințează [art. 150 alin. (2) C. civ.].

[2] În privința momentului de la care începe să curgă prescripția, art. 2.532 C. civ. prevede că „Prescripția nu începe să curgă, iar, dacă a început să curgă, ea se suspendă: [...] **2.** între părinți, tutore sau curator și cei lipsiți de capacitate de exercițiu sau cu capacitate de exercițiu restrânsă ori între curatori și cei pe care îi reprezintă, *cât timp durează ocrotirea și socotelile nu au fost date și aprobate*; **3.** între orice persoană care, în temeiul legii, al unei hotărâri judecătorești sau al unui act juridic, administrează bunurile altora și cei ale căror bunuri sunt astfel administrate, *cât timp administrarea nu a încetat și socotelile nu au fost date și aprobate*".

influența condițiile vânzării făcute prin intermediul lor sau care are ca obiect bunurile pe care le administrează ori a căror administrare o supraveghează".

În privința funcționarilor publici, art. 2 din Legea nr. 188/1999 *privind Statutul funcționarilor publici* prevede că „Funcționarul public este persoana numită, în condițiile legii, într-o funcție publică. Persoana care a fost eliberată din funcția publică și se află în corpul de rezervă al funcționarilor publici își păstrează calitatea de funcționar public", iar funcția este definită ca fiind „ansamblul atribuțiilor și responsabilităților, stabilite în temeiul legii, *în scopul realizării prerogativelor de putere publică* de către administrația publică centrală, administrația publică locală și autoritățile administrative autonome"[1].

În ceea ce privește judecătorul-sindic, potrivit art. 45 alin. (2) din Legea nr. 85/2014 *privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență*, atribuțiile judecătorului-sindic sunt limitate la controlul judecătoresc al activității administratorului judiciar și/sau al lichidatorului judiciar și la procesele și cererile de natură judiciară aferente procedurii insolvenței. În condițiile în care, potrivit art. 64 lit. i) din Legea nr. 85/2014, lichidatorul are printre atribuțiile sale și vânzarea bunurilor din averea debitorului, iar judecătorul-sindic controlează această activitate, el devine incapabil de a cumpăra bunurile vândute de către lichidator.

Activitatea *practicienilor în insolvență* este reglementată de O.U.G. nr. 86/2006 *privind organizarea activității practicienilor în insolvență*.

---

[1] Potrivit art. 2 alin. (3) din Legea nr. 188/1999, „Activitățile desfășurate de funcționarii publici, care implică exercitarea prerogativelor de putere publică, sunt următoarele: a) punerea în executare a legilor și a celorlalte acte normative; b) elaborarea proiectelor de acte normative și a altor reglementări specifice autorității sau instituției publice, precum și asigurarea avizării acestora; c) elaborarea proiectelor politicilor și strategiilor, a programelor, a studiilor, analizelor și statisticilor necesare realizării și implementării politicilor publice, precum și a documentației necesare executării legilor, în vederea realizării competenței autorității sau instituției publice; d) consilierea, controlul și auditul public intern; e) gestionarea resurselor umane și a resurselor financiare; f) colectarea creanțelor bugetare; g) reprezentarea intereselor autorității sau instituției publice în raporturile acesteia cu persoane fizice sau juridice de drept public sau privat, din țară și străinătate, în limita competențelor stabilite de conducătorul autorității sau instituției publice, precum și reprezentarea în justiție a autorității sau instituției publice în care își desfășoară activitatea; h) realizarea de activități în conformitate cu strategia de informatizare a administrației publice".

Art. 1[1] prevede că practicienii în insolvență pot îndeplini calitatea de *administrator judiciar*, *lichidator*, *conciliator*, precum și orice altă calitate prevăzută de lege[1]. Îndeplinirea acestor calități se face prin preluarea funcției și exercitarea atribuțiilor specifice în condițiile legii și ale actului de numire ori ale hotărârii de desemnare.

Activitatea executorilor judecătorești este reglementată de Legea nr. 188/2000 *privind executorii judecătorești*. Potrivit art. 2, executorii judecătorești sunt învestiți să îndeplinească un serviciu de interes public. În conformitate cu prevederile Codului de procedură civilă (art. 753 și urm. în privința bunurilor mobile, respectiv art. 813 și urm. în privința bunurilor imobile), vânzarea bunurilor supuse executării silite se efectuează prin intermediul executorului judecătoresc. Mai sunt relevante și prevederile art. 46 din Legea nr. 188/2000, potrivit cărora „Este interzis executorilor judecătorești să dobândească direct sau prin persoane interpuse, pentru ei sau pentru alții, bunurile ce au făcut obiectul activității de executare silită". Acest text are o sferă mai largă decât textul din Codul civil. Considerăm că art. 46 nu a fost abrogat implicit de noul Cod civil[2], ci scopul legiuitorului a fost acela de a interzice implicarea sub orice formă a executorilor judecătorești în cadrul procedurilor de executare silită derulate de colegii lor. Dacă un executor ar putea cumpăra un bun vândut de un alt executor, s-ar crea suspiciuni foarte serioase cu privire la corectitudinea procedurii de executare silită și, de aceea, legiuitorul a manifestat o exigență sporită, menită a proteja prestigiul profesiei de executor judecătoresc.

---

[1] *Administratorul judiciar* este practicianul în insolvență compatibil, autorizat în condițiile legii, desemnat să exercite atribuțiile prevăzute de lege sau stabilite de instanța de judecată, în procedura insolvenței, în perioada de observație și pe durata procedurii de reorganizare.

Lichidatorul este practicianul în insolvență compatibil, autorizat în condițiile legii, desemnat să conducă activitatea debitorului în cadrul procedurii de faliment, atât în procedura generală, cât și în procedura simplificată, și să exercite atribuțiile prevăzute de lege sau pe cele stabilite de instanța de judecată.

Conciliatorul este practicianul în insolvență compatibil, autorizat, desemnat să exercite atribuțiile prevăzute de lege sau stabilite de instanța de judecată, în cadrul procedurii de concordat preventiv.

Mandatarul ad-hoc este practicianul în insolvență compatibil, autorizat în condițiile legii, desemnat să exercite atribuțiile prevăzute de lege sau stabilite de instanța de judecată, în cadrul mandatului ad-hoc.

[2] Pentru o opinie contrară, a se vedea R. Dincă, *op. cit.*, p. 47.

Sintagma „*şi alte asemenea persoane*, care ar putea influenţa condiţiile vânzării făcute prin intermediul lor sau care are ca obiect bunurile pe care le administrează ori a căror administrare o supraveghează" reprezintă un „text de rezervă", menit să acopere alte categorii de persoane care exercită prerogative de putere publică. Aşadar, art. 1.654 alin. (1) lit. c) C. civ. conţine o *enumerare exemplificativă*, iar nu limitativă. Legiuitorul a avut în vedere apariţia unor situaţii noi, care ar putea intra sub incidenţa acestui text de lege, fără a fi nevoie ca reglementarea din noul Cod civil să fie completată. O astfel de persoană poate fi în prezent lichidatorul sau notarul public care procedează la lichidarea pasivului succesoral în condiţiile art. 119 şi urm. din Legea nr. 36/1995 a notarilor publici şi a activităţii notariale[1].

Încălcarea interdicţiei prevăzute de art. 1.654 alin. (1) lit. c) C. civ. se sancţionează cu *nulitatea absolută* a contractului de vânzare, aplicându-se regimul juridic al acestei nulităţi (poate fi invocată de orice persoană interesată, pe cale de acţiune sau de excepţie, iar instanţa de judecată are obligaţia să o invoce din oficiu; poate fi invocată oricând; contractul nu este susceptibil de confirmare)[2].

---

[1] Republicată în M. Of. nr. 444 din 18 iunie 2014. Art. 119 prevede că, „În cadrul procedurii succesorale notariale, notarul public va putea proceda la lichidarea pasivului succesoral, cu acordul tuturor moştenitorilor", iar art. 121 alin. (1) dispune că „Lichidarea se face de către notarul public învestit cu dezbaterea procedurii succesorale sau sub supravegherea acestuia, ori de câte ori în masa succesorală este dovedit un pasiv exigibil". Potrivit art. 127 alin. (3), „În cazul în care lichidatorul succesiunii este notarul public numit cu acordul tuturor moştenitorilor, *iar moştenitorii sunt de acord cu **vânzarea bunurilor prin licitaţie publică**, notarul public va proceda la valorificarea acestor bunuri*".

Lichidator poate fi o altă persoană decât notarul public, desemnată: a) de către defunct, prin testament sau prin înscris autentic, fie ca executor testamentar, fie ca lichidator; b) de către moştenitorii defunctului, fie dintre aceştia, fie un terţ; c) de către instanţa de judecată, în cazul în care apar neînţelegeri între moştenitori cu privire la desemnarea lichidatorului sau în cazul imposibilităţii desemnării ori înlocuirii lui de către aceştia. Lichidatorul are dreptul să valorifice bunurile mobile/imobile ale defunctului, iar valorificarea acestor bunuri va putea fi făcută fie prin ***vânzarea bunurilor la licitaţie publică***, fie prin încheierea unor acte de dare în plată cu creditorii succesiunii, în condiţiile legii.

[2] Potrivit art. 1307 C. civ. 1864, vânzarea între soţi era interzisă, sancţiunea fiind – potrivit opiniei majoritare – nulitatea relativă a contractului. Pentru amănunte, a se vedea Fr. Deak, *op. cit.*, vol. I, 2006, pp. 50-52.

5.2. Incapacități de a vinde. Potrivit art. 1.655 alin. (1) C. civ., „Persoanele prevăzute la art. 1.654 alin. (1) nu pot, de asemenea, să vândă bunurile proprii pentru un preț care constă într-o sumă de bani provenită din vânzarea ori exploatarea bunului sau patrimoniului pe care îl administrează ori a cărui administrare o supraveghează, după caz". De exemplu, mandatarul este însărcinat să vândă un bun aparținând mandantului, iar cu o parte din prețul obținut cumpără pentru mandant un bun ce aparține mandatarului; în acest caz, mandatarul este vânzător, iar mandantul (reprezentat de mandatar) este cumpărător, conflictul de interese fiind evident. Tot astfel, administratorul provizoriu al unei masei patrimoniale fiduciare vinde bunuri proprii, iar prețul este plătit din sumele obținute din administrarea bunurilor din masa fiduciară. De asemenea, un funcționar public vinde bunuri proprii (de pildă, materiale de construcții) pentru repararea unui bun a cărui administrare o supraveghează, iar prețul este plătit din chiriile încasate ca urmare a închirierii bunului care urmează a fi reparat.

Alin. (2) al art. 1.655 C. civ. prevede că dispozițiile alin. (1) se aplică în mod corespunzător şi contractelor în care, în schimbul unei prestații promise de persoanele prevăzute la art. 1.654 alin. (1) [adică de mandatari, tutore, curator, administrator provizoriu, funcționari publici etc.], cealaltă parte se obligă să plătească o sumă de bani. Chiar dacă textul alin. (2) *nu are în vedere contractul de vânzare*, ci alte contracte (antrepriză, depozit etc.), legiuitorul l-a plasat aici pentru a sublinia faptul că actele juridice încheiate în condițiile existenței unui conflict de interese nu sunt permise, chiar dacă nu este vorba despre un contract de vânzare, ci de un alt contract. De exemplu, mandatarul este însărcinat să vândă un teren aparținând mandantului, dar, în loc să îi remită acestuia integral prețul primit de la terțul cumpărător, mandatarul intenționează să execute anumite lucrări cu privire la un apartament al mandantului, prețul lucrărilor provenind din suma pe care a primit-o de la terțul cumpărător. În acest caz, Codul civil interzice ca mandatarul să încheie în calitate de antreprenor un contract de antrepriză cu mandantul-beneficiar (reprezentat de către mandatar) prin care să se oblige să repare apartamentul mandantului, conflictul de interese fiind evident (mandatarul va avea interesul să stipuleze un volum de lucrări şi un preț al antreprizei care să îl avantajeze pe el însuşi în detrimentul mandantului-beneficiar, mai ales că prețul se află deja la dispoziția sa).

În privința sancțiunii aplicabile, luând în considerare natura interesului ocrotit, contractul de vânzare încheiat în calitate de vânzători de persoanele

menționate la art. 1.654 alin. (1) lit. a) și b) C. civ. este lovit de *nulitate relativă*, iar cel încheiat de persoanele menționate la art. 1.654 alin. (1) lit. c) C. civ. este lovit de *nulitate absolută*[1]. Aceleași sancțiuni se aplică, în mod corespunzător, și în cazul încheierii altor contracte (cum ar fi contractul de antrepriză) la care face referire art. 1.655 alin. (2) C. civ.

B. Consimțământul părților. Promisiunea unilaterală de vânzare și de cumpărare. Promisiunea bilaterală de vânzare. Pactul de opțiune. Dreptul de preempțiune

6. Consimțământul. Vânzarea, ca și orice alt contract, se încheie prin consimțământul părților. Acordul de voință între părți este totdeauna necesar și, totodată, suficient – cu excepțiile prevăzute de lege[2] – în vederea formării contractului.

Întrucât problemele juridice privitoare la consimțământ, la principiul autonomiei de voință și libertatea contractuală[3], precum și la momentul încheierii contractului sunt cunoscute de la teoria actului juridic civil și teoria generală a obligațiilor, iar în materia vânzării se aplică regulile dreptului comun[4], urmează să analizăm numai anumite probleme specifice vânzării: promisiunea unilaterală de vânzare și de cumpărare, promisiunea bilaterală de vânzare, pactul de opțiune și dreptul de preempțiune.

---

[1] În același sens, a se vedea F. Moțiu, *Contractele speciale*, ed. a 6-a, revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic, București, 2015, p. 44.

[2] Exproprierea pentru cauză de utilitate publică (care se studiază la materia drepturilor reale) reprezintă, în fond, tot o vânzare, dar forțată, independentă de consimțământul proprietarului. Prețul – numit în această materie *despăgubire* – se stabilește de comun acord cu proprietarul, iar în caz de divergență, prin justiție (art. 44 din Constituție și Legea nr. 33/1994 *privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică*). În măsura în care legea specială nu prevede altfel, în caz de expropriere se aplică regulile prevăzute pentru contractul de vânzare (de exemplu, obligația de garanție a vânzătorului contra evicțiunii sau viciilor ascunse). Pentru amănunte privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, a se vedea: C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 136 și urm.; V. Stoica, *op. cit.*, p. 165 și urm.

[3] A se vedea V. Babiuc, V. Stoica, *Libertatea contractuală și dreptul constituțional*, în Dreptul nr. 7/1995, pp. 8-12.

[4] Pentru amănunte privind încheierea contractului, a se vedea: L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *op. cit.*, p. 52 și urm.; A.-A. Moise, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, *op. cit.*, p. 1310 și urm.

7. Promisiunea unilaterală de vânzare. Înainte de a arăta ce anume se înțelege prin promisiunea unilaterală de vânzare, este necesar să facem câteva precizări privind oferta de a contracta și promisiunea unilaterală (ca *act juridic unilateral*).

Potrivit art. 1.188 C. civ., o propunere constituie *ofertă de a contracta* dacă aceasta conține suficiente elemente pentru formarea contractului și exprimă intenția ofertantului de a se obliga în cazul acceptării ei de către destinatar. Oferta de a contracta este un *act juridic unilateral.*

Promisiunea unilaterală (numită și angajamentul unilateral[1]*)* este tot un *act juridic unilateral* și este reglementată de art. 1.327 C. civ. Astfel, „(1) Promisiunea unilaterală făcută cu intenția de a se obliga independent de acceptare îl leagă numai pe autor. (2) Destinatarul actului poate să refuze dreptul astfel născut. (3) Dacă autorul actului nu a stipulat expres un termen, promisiunea se consideră făcută pentru o anumită durată, potrivit cu natura obligației și cu împrejurările în care a fost asumată". În doctrină[2] se dă ca exemplu de promisiune unilaterală acel act unilateral prin care autorul unei fapte ilicite cauzatoare de prejudicii se obligă să plătească victimei o sumă de bani; dacă victima acceptă despăgubirile oferite de autor, ea poate să solicite executarea angajamentului unilateral.

Nici oferta de a contracta (de a vinde) și nici promisiunea unilaterală (angajamentul unilateral) nu trebuie să fie confundate cu promisiunea unilaterală de vânzare (și nici cu promisiunea de a contracta, în general).

În cazul promisiunii unilaterale de vânzare, o persoană, prevăzând un eventual interes pentru ea de a dobândi proprietatea unui bun (sau alt drept), primește promisiunea proprietarului de a vinde acel bun, rezervându-și facultatea de a-și manifesta ulterior – de obicei, înăuntrul unui termen – consimțământul său de a-l cumpăra.

Altfel spus, promitentul-vânzător se obligă să vândă un bun, la un preț determinat sau determinabil, iar beneficiarul promisiunii acceptă (primește) această promisiune, dar își rezervă dreptul de a-și exprima ulterior consimțământul său la vânzare. De exemplu, locatorul-proprietar (promitent-vânzător) se obligă față de locatar să-i vândă, la un preț stabilit, bunul dat în locațiune, dacă locatarul își va manifesta voința de a-l cumpăra,

[1] Pentru amănunte, a se vedea A. Buciuman, *Angajamentul unilateral*, în lucrarea „Liber Amicorum Liviu Pop", Ed. Universul Juridic, București, 2015, p. 99 și urm.

[2] A se vedea, de exemplu, L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *op. cit.*, p. 270.

iar locatarul (beneficiarul promisiunii) primeşte propunerea proprietarului, dar îşi rezervă dreptul ca ulterior să-şi manifeste voinţa în sensul de a cumpăra sau nu acel bun[1].

O promisiune de vânzare acceptată cu această rezervă constituie, neîndoielnic, ***un contract*** (şi nu un act unilateral de voinţă), dar nu constituie o vânzare – fiind distinctă de ea – şi nu poate produce efectele unei vânzări[2]. Promitentul nu şi-a dat acordul la vânzarea bunului, ci doar a promis că în viitor va încheia contractul, ceea ce înseamnă că pentru încheierea contractului de vânzare este obligatoriu ca promitentul să-şi dea un *nou* acord, *de data aceasta la vânzare*. Promisiunea de vânzare este, de fapt, un antecontract, care dă naştere la un drept de creanţă, una dintre părţi (promitentul) fiind obligată (*obligaţia de a face*) faţă de cealaltă parte (beneficiarul) să vândă în viitor un anumit bun[3], beneficiarul promisiunii putând opta în sensul de a-l cumpăra ori nu. Dreptul de opţiune al beneficiarului promisiunii are natura juridică de *drept potestativ*[4].

---

[1] Potrivit art. 1 alin. (1) din O.G. nr. 51/1997 *privind operaţiunile de leasing şi societăţile de leasing*, „Prezenta ordonanţă se aplică operaţiunilor de leasing prin care o parte, denumită locator/finanţator, transmite pentru o perioadă determinată dreptul de folosinţă asupra unui bun, al cărui proprietar este, celeilalte părţi, denumită locatar/utilizator, la solicitarea acesteia, contra unei plăţi periodice, denumită rată de leasing, *iar la sfârşitul perioadei de leasing locatorul/finanţatorul se obligă să respecte dreptul de opţiune al locatarului/utilizatorului de a cumpăra bunul*, de a prelungi contractul de leasing fără a schimba natura leasingului ori de a înceta raporturile contractuale". Se poate spune că un contract de leasing înglobează şi o promisiune unilaterală a locatorului/finanţatorului de a vinde locatarului/utilizatorului bunul care formează obiectul contractului, dacă acesta din urmă va opta în sensul cumpărării acelui bun.

[2] A se vedea şi M.B. Cantacuzino, *Curs de drept civil*, Craiova, 1925, p. 656. Promisiunea de vânzare nu transferă proprietatea, ci dă naştere numai unor obligaţii cu caracter personal pentru una dintre părţi, cealaltă parte păstrându-şi libertatea de a decide (TS, col. civ., dec. nr. 561/1949, în JN nr. 5-6/1949, p. 608). Promisiunea unilaterală nu trebuie să fie confundată cu vânzarea sub condiţie sau afectată de un termen, întrucât prima are ca obiect o obligaţie *de a face*, iar cea de-a doua o obligaţie *de a da*.

[3] TS, col. civ., dec. nr. 1071/1964, în CD 1964, p. 72; Plenul TS, dec. de îndrumare nr. 7/1967, în CD 1967, pp. 27-28; TS, s. civ., dec. nr. 188/1981, în RRD nr. 10/1981, p. 71.

[4] Pentru amănunte privind drepturile potestative patrimoniale, a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, pp. 48-50.

Potrivit art. 1.279 alin. (1) C. civ., „Promisiunea de a contracta trebuie să conțină toate acele clauze ale contractului promis, în lipsa cărora părțile nu ar putea executa promisiunea". Cu alte cuvinte, părțile trebuie să prevadă atât bunul vândut, cât și prețul vânzării (care poate fi determinat sau determinabil).

În privința formei, chiar dacă vânzarea ar fi un contract solemn (de exemplu, privește transferul proprietății asupra unui bun imobil), promisiunea **nu** trebuie să îmbrace forma autentică prevăzută de lege pentru contractul de vânzare; legiuitorul a apreciat că ar fi prea împovărător pentru părțile contractante să încheie atât promisiunea, cât și contractul de vânzare în formă autentică.

Promisiunea de vânzare este un *contract unilateral*, întrucât creează obligații numai pentru una dintre părți (promitent). Este însă posibil ca, în schimbul dreptului de opțiune ce i se conferă, beneficiarul promisiunii să se oblige la plata unei sume de bani (prețul dreptului de opțiune sau prețul indisponibilizării bunului), caz în care promisiunea unilaterală de a vinde va fi un *contract sinalagmatic*, dar, evident, fără a se fi transformat într-o promisiune bilaterală de vânzare, căci beneficiarul nu își asumă obligația de a cumpăra, ci numai pe aceea de a plăti prețul opțiunii ce i se conferă. La fel stau lucrurile și în situația în care beneficiarul promisiunii se obligă la plata unei sume de bani în cazul în care va opta în sens negativ (adică nu va cumpăra bunul).

Dovada promisiunii de vânzare se face conform regulilor generale (art. 249 și urm. C. pr. civ.) aplicabile creanțelor, chiar dacă vânzarea proiectată ar fi un contract solemn (de exemplu, are ca obiect un imobil).

Beneficiarul promisiunii trebuie să opteze în sensul de a cumpăra sau nu în cadrul termenului prevăzut în promisiunea unilaterală de vânzare. Dacă părțile nu au prevăzut un termen (ceea ce în practică se întâmplă destul de rar), în conformitate cu prevederile art. 1.415 alin. (2) și (3) C. civ., la sesizarea oricăreia dintre părțile contractante, instanța poate să fixeze termenul, cererea urmând să fie soluționată potrivit regulilor aplicabile ordonanței președințiale[1]. Această cerere este supusă prescripției, care începe să curgă

[1] Procedura specială a ordonanței președințiale presupune *soluționarea cu celeritate a procesului*. Astfel, potrivit art. 999 C. pr. civ., „(1) În vederea judecării cererii, părțile vor fi citate conform normelor privind citarea în procesele urgente, iar pârâtului i se va comunica o copie de pe cerere și de pe actele care o însoțesc. Întâmpinarea nu este

de la data încheierii contractului (promisiunii unilaterale de vânzare), iar termenul de prescripție aplicabil este cel general de 3 ani (art. 2.517 C. civ.).

În situația în care beneficiarul promisiunii *optează în sensul de a cumpăra bunul*, deosebim *două situații*:

i) în cazul în care contractul de vânzare este consensual (de exemplu, vizează un obiect de mobilier, un bun de uz casnic, un autoturism, un animal etc.), optând în sensul de a cumpăra bunul, beneficiarul își exprimă consimțământul la încheierea contractului de vânzare, iar pentru perfectarea contractului de vânzare este necesar ca și promitentul să își dea consimțământul la vânzare (reamintim că promitentul și-a dat consimțământul doar pentru încheierea promisiunii de vânzare, iar nu pentru încheierea contractului de vânzare);

ii) în cazul în care contractul de vânzare este solemn (de exemplu, vizează un apartament, situație în care forma autentică este cerută *ad validitatem*), optând în sensul de a cumpăra bunul, beneficiarul *se obligă* să încheie contractul de vânzare; în acest caz, pentru perfectarea contractului de vânzare este necesar ca atât promitentul, cât și beneficiarul să își exprime consimțământul la vânzare în fața notarului public, iar la acel moment (al autentificării) se vor aprecia condițiile de validitate ale contractului de vânzare (de exemplu, capacitatea părților).

Atunci când beneficiarul promisiunii optează în sensul de a nu cumpăra bunul, contractul de vânzare nu se va mai perfecta, iar promitentul va fi în drept să păstreze prețul dreptului de opțiune (prețul indisponibilizării bunului), dacă prin promisiunea unilaterală de vânzare a fost convenit un astfel de preț.

Dacă beneficiarul optează în sensul cumpărării bunului, iar promitentul refuză să încheie contractul de vânzare, beneficiarul promisiunii are mai multe *posibilități*:

---

obligatorie. (2) Ordonanța va putea fi dată și fără citarea părților. În caz de urgență deosebită, ordonanța va putea fi dată chiar în aceeași zi, instanța pronunțându-se asupra măsurii solicitate pe baza cererii și actelor depuse, fără concluziile părților. (3) Judecata se face de urgență și cu precădere, nefiind admisibile probe a căror administrare necesită un timp îndelungat. Dispozițiile privind cercetarea procesului nu sunt aplicabile. (4) Pronunțarea se poate amâna cu cel mult 24 de ore, iar motivarea ordonanței se face în cel mult 48 de ore de la pronunțare". Pentru amănunte, a se vedea D.A. Ghinoiu, în V.M. Ciobanu, M. Nicolae (coord.), *Noul Cod de procedură civilă comentat și adnotat*, *op. cit.*, vol. II, p. 1425 și urm., precum și doctrina și jurisprudența acolo citate.

i) să solicite obligarea promitentului la plata de *daune-interese*, conform art. 1.530 şi urm. şi art. 1.279 alin. (2) C. civ. (ţinând seama şi de eventuala clauză penală stipulată). Evident, dacă părţile nu au evaluat anticipat daunele-interese, beneficiarul va trebui să facă dovada prejudiciului ce i s-a cauzat;

ii) în cazul în care promisiunea are un caracter sinalagmatic, iar beneficiarul a plătit deja preţul dreptului de opţiune, el poate să solicite *rezoluţiunea acestei promisiuni cu obligarea promitentului la daune-interese* [art. 1.549 alin. (1) C. civ.]. Dacă acţiunea în rezoluţiune se va admite, beneficiarul va avea dreptul la restituirea preţului dreptului de opţiune plătit, precum şi la despăgubiri pentru acoperirea integrală a prejudiciului ce i s-a cauzat;

iii) atunci când şi-a executat propriile obligaţii, iar bunul se mai află în patrimoniul promitentului, beneficiarul poate cere instanţei să pronunţe o hotărâre care să ţină loc de contract de vânzare [art. 1.279 alin. (3) teza I şi art. 1.669 alin. (1) şi (3) C. civ.]. Prin hotărârea pronunţată, instanţa va suplini consimţământul promitentului, singurul element care lipseşte pentru ca vânzarea să fie perfectă. Dacă vânzarea proiectată este un contract solemn, nu este necesar ca promisiunea să îmbrace aceeaşi formă. Dreptul la acţiunea având ca obiect pronunţarea unei hotărâri care să ţină loc de contract de vânzare se prescrie în termen de 6 luni de la data la care contractul trebuia încheiat [art. 1.669 alin. (2) şi (3) C. civ.][1];

iv) dacă promitentul înstrăinează bunul ce formează obiectul promisiunii, iar inalienabilitatea bunului a fost făcută opozabilă în condiţiile prevăzute de art. 628 C. civ., beneficiarul poate să solicite *anularea actului de înstrăinare* încheiat cu încălcarea clauzei de inalienabilitate [art. 629 alin. (2) C. civ.]. De exemplu, dacă promisiunea de vânzare este notată în cartea funciară, prin aceasta se asigură şi opozabilitatea clauzei de inalienabilitate [care este subînţeleasă în promisiunea de vânzare, potrivit art. 627 alin. (4) C. civ. şi art. 60^1 din Legea nr. 71/2011][2]. În schimb, în cazul în

[1] Pentru discuţiile privitoare la forma promisiunii unilaterale de vânzare atunci când vânzarea este un contract solemn şi pentru întreruperea cursului prescripţiei în cazul predării bunului către beneficiarul promisiunii, a se vedea explicaţiile de la promisiunea bilaterală de vânzare (*infra*, nr. 9.4).

[2] Dacă bunul promis a fost înstrăinat, deşi clauza de inalienabilitate a fost făcută opozabilă, beneficiarul poate intenta o acţiune în justiţie cu două capete de cerere: prin

care clauza de inalienabilitate nu a fost făcută opozabilă în condițiile legii, actul de înstrăinare încheiat cu terțul de bună-credință nu poate fi anulat, dar beneficiarul promisiunii are dreptul la *daune-interese* de la promitentul care și-a încălcat obligațiile asumate prin promisiunea de vânzare.

Precizăm că, potrivit art. 906 alin. (1) C. civ., „Promisiunea de a încheia un contract având ca obiect dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt drept în legătură cu acesta *se poate nota în cartea funciară*, dacă promitentul este înscris în cartea funciară ca titularul dreptului care face obiectul promisiunii, iar antecontractul, sub sancțiunea respingerii cererii de notare, prevede termenul în care urmează a fi încheiat contractul. Notarea se poate efectua oricând în termenul stipulat în antecontract pentru executarea sa, dar nu mai târziu de 6 luni de la expirarea lui"[1].

În legătură cu notarea în cartea funciară a promisiunii de vânzare, ne alăturăm opiniei potrivit căreia, dacă o asemenea promisiune a fost notată în condițiile legii, nu este necesară notarea inalienabilității pe care aceasta o implică[2].

În materia promisiunii unilaterale de vânzare sunt relevante alte *două prevederi legale*:

i) convenția prin care părțile se obligă să negocieze în vederea încheierii ori modificării unui contract nu constituie promisiune de a contracta

---

primul capăt de cerere să solicite anularea actului de înstrăinare încheiat de promitentul-vânzător cu terțul și repunerea părților în situația anterioară, iar prin cel de-al doilea capăt de cerere să solicite pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare.

[1] Potrivit art. 906 alin. (2) și (3) C. civ., „(2) Promisiunea se va putea radia, dacă cel îndreptățit nu a cerut instanței pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, în termen de 6 luni de la trecerea termenului fixat pentru încheierea lui sau dacă, între timp, imobilul a fost definitiv adjudecat în cadrul vânzării silite de către un terț care nu este ținut să răspundă de obligațiile promitentului. (3) Radierea se va dispune din oficiu, dacă, până la expirarea termenului de 6 luni prevăzut la alin. (2), n-a fost cerută înscrierea dreptului care a făcut obiectul promisiunii, cu excepția cazului când cel îndreptățit a cerut notarea în cartea funciară a acțiunii prevăzute la alin. (2). De asemenea, promisiunea se va radia din oficiu în toate cazurile când, până la încheierea contractului amintit mai sus ori până la soluționarea definitivă a acțiunii prevăzute la alin. (2), imobilul a fost definitiv adjudecat în cadrul vânzării silite de către un terț care nu este ținut să răspundă de obligațiile promitentului".

[2] A se vedea I.F. Popa, *Promisiunile unilaterale și sinalagmatice de înstrăinare imobiliară*, în RRDP nr. 5/2013, pp. 176-177.

[art. 1.279 alin. (4) C. civ.]. Legiuitorul a dorit să clarifice această chestiune pentru ca părțile să fie încurajate să negocieze, fără teama că aceasta ar avea efectele unei promisiuni de vânzare;

ii) în lipsă de stipulație contrară, sumele plătite în temeiul unei promisiuni de vânzare reprezintă un avans din prețul convenit (art. 1.670 C. civ.). Astfel, dacă beneficiarul a plătit promitentului prețul dreptului de opțiune, la încheierea contractului de vânzare (sau la data convenită de părți) se va mai plăti doar diferența de preț.

8. Promisiunea unilaterală de cumpărare. Deşi se întâlneşte mai rar în practică, promisiunea unilaterală poate fi asumată de cumpărător (promisiune unilaterală de cumpărare), fiind guvernată de aceleaşi reguli ca şi promisiunea de vânzare. Practic, prin promisiunea unilaterală de cumpărare, *o parte (promitentul-cumpărător) se obligă să cumpere un bun, la un preț determinat sau determinabil, iar cealaltă parte (beneficiarul promisiunii) primeşte această promisiune, rezervându-şi facultatea de a-şi manifesta ulterior – de obicei, înăuntrul unui termen – consimțământul său de a-l vinde*[1].

Trebuie subliniat că beneficiarul promisiunii nu se obligă să vândă bunul promitentului, el putând să dispună liber de bunul său, fără a i se angaja în vreun mod răspunderea.

În cazul promisiunii unilaterale de cumpărare a unui bun *individual determinat* (nu şi a unui bun de gen), dacă, mai înainte ca promisiunea să fi fost executată, creditorul său (beneficiarul promisiunii) înstrăinează bunul ori constituie un drept real asupra acestuia, obligația promitentului se

---

[1] De exemplu, locatarul (promitent) se obligă față de locatorul-proprietar (beneficiarul promisiunii) să cumpere, la un preț stabilit, bunul dat în locațiune, dacă locatorul își va manifesta voința de a-l vinde, iar locatorul primește propunerea locatarului, dar își rezervă dreptul ca ulterior să-și manifeste voința în sensul de a vinde sau nu acel bun.

Un exemplu de promisiune unilaterală de cumpărare se întâlnește în practică și atunci când se încheie un așa-numit „contract de *buy-back*" (care înglobează și o promisiune de cumpărare), în temeiul căruia o societate care desface bunuri de folosință îndelungată se obligă față de cumpărători, la cererea acestora, să preia acele bunuri după un timp de utilizare la un preț ce va fi stabilit în funcție de gradul de uzură, cu condiția ca beneficiarul să achiziționeze un bun similar nou de la aceeași societate, cu plata diferenței de preț (a se vedea D. Chirică, *Tratat de drept civil. Contracte speciale. Vol. I. Vânzarea şi schimbul*, Ed. C.H. Beck, București, 2008, p. 147).

consideră stinsă [art. 1.669 alin. (4) C. civ.]. Codul civil prezumă că în acest caz ne aflăm în prezența unei *remiteri de datorie*[1].

9. Promisiunea bilaterală de vânzare[2]

9.1. Promisiunea de vânzare poate fi nu numai unilaterală, dar și bilaterală – de a vinde și cumpăra –, *caz în care ambele părți se obligă să încheie în viitor, la prețul stabilit*[3], *contractul de vânzare*. Promisiunea bilaterală, la fel ca și cea unilaterală, este – în raport cu contractul de vânzare – un *antecontract*, cu singura deosebire că în acest caz oricare dintre părți poate cere încheierea contractului. Dacă, de exemplu, părțile s-au obligat să vândă, respectiv să cumpere un apartament, contractul de vânzare nu este încheiat cât timp contractul nu se întocmește în forma prevăzută de lege (autentică). Dar soluția trebuie să fie aceeași chiar și în situația în care contractul nu este solemn și nu există nici alte condiții legale (de exemplu, are ca obiect o bijuterie). Întrucât vânzătorul nu a vândut, iar cumpărătorul nu a cumpărat, ci ambii s-au obligat numai să încheie contractul, deși s-au înțeles asupra bunului și asupra prețului, vânzarea nu poate fi considerată încheiată. În schimb, obligația de a încheia contractul în viitor (și cu respectarea dispozițiilor speciale, dacă este cazul) este valabilă. Obligațiile asumate de ambele părți sunt obligații *de a face*, corelative unor drepturi de creanță.

De regulă, părțile preferă să încheie mai întâi o promisiune bilaterală de vânzare fie pentru că promitentul-vânzător nu și-a intabulat dreptul de proprietate în cartea funciară (lucrările cadastrale nefiind finalizate), fie pentru că promitentul-cumpărător nu dispune de întregul preț al vânzării și este necesar să contracteze un credit, fie pentru că ambele părți nu dispun de mijloace financiare suficiente (promitentul-vânzător pentru efectuarea lucrărilor cadastrale, iar promitentul-cumpărător pentru plata cheltuielilor

---

[1] De altfel, în textul proiectului Codului civil trimis la Parlament s-a folosit sintagma „*promitentul se consideră iertat de datorie*". Pentru ipoteza în care beneficiarul promisiunii a încheiat un contract de locațiune, a se vedea R. Dincă, *op. cit.*, p. 56.

[2] Pentru considerații de drept comparat, a se vedea C. Toader, *Drept civil. Contracte speciale*, ed. a 2-a, Ed. All Beck, București, 2005, pp. 31-32.

[3] Promisiunea de vânzare-cumpărare poate să-și producă efectele specifice numai dacă prețul este determinat sau determinabil – TJ Sibiu, dec. civ. nr. 504/1992, în Dreptul nr. 1/1993, p. 71.

vânzării – onorariul notarului, taxa aferentă înstrăinării) etc. De multe ori, în special în mediul rural, chiar dacă s-a încheiat doar o promisiune bilaterală de vânzare, bunul se predă promitentului-cumpărător, care plătește integral prețul, iar contractul de vânzare se încheie după trecerea unui număr mare de ani.

Menționăm că uneori promisiunile bilaterale de vânzare se încheie fără a fi urmate de predarea bunului, acest fapt producându-se numai dacă se perfectează contractul de vânzare, iar alteori promisiunile sunt urmate de predarea imediată a bunului promitentului-cumpărător, acesta având dreptul de a folosi bunul. În acest sens, în doctrină[1] s-a precizat că, „Pe lângă obligațiile principale, fără de care promisiunea este de neconceput, facultativ părțile pot stipula și obligația secundară a promitentului-vânzător de a preda promitentului-cumpărător bunul care formează obiectul înțelegerii spre a fi folosit de acesta înaintea perfectării vânzării".

În cazul promisiunii bilaterale de vânzare, ambele părți promit ca în viitor să încheie contractul, iar pentru perfectarea vânzării este absolut necesar ca *ambele părți să își exprime consimțământul la vânzare*[2].

9.2. Pentru ca promisiunea bilaterală de vânzare să fie valabil încheiată, nu este necesar ca aceasta să respecte vreo condiție de formă, nici măcar în situația în care contractul de vânzare trebuie să se încheie în formă autentică cerută *ad validitatem* (de exemplu, are ca obiect un imobil). Soluția se impune în lumina art. 1.279 alin. (1) C. civ. („Promisiunea de a contracta trebuie să conțină toate acele clauze ale contractului promis, în lipsa cărora părțile nu ar putea executa promisiunea"). Or, nu există niciun impediment ca părțile să încheie contractul în formă autentică atunci când promisiunea este constatată, de exemplu, printr-un înscris sub semnătură privată.

Părțile trebuie să încheie contractul de vânzare în cadrul termenului prevăzut în promisiunea bilaterală de vânzare. Dacă părțile nu au prevăzut

---

[1] D. Chirică, *op. cit.*, p. 188.

[2] În dreptul nostru, promisiunea de vânzare – unilaterală sau bilaterală – nu poate fi considerată nici vânzare sub condiție suspensivă, care – prin îndeplinirea condiției, adică acceptarea în termen – să facă valabilă vânzarea din chiar ziua promisiunii. Nu poate fi considerată o vânzare sub condiție fiindcă, pe de o parte, între părți nu s-a încheiat o vânzare (s-a promis numai), iar, pe de altă parte, evenimentul prevăzut în condiție nu poate să fie însuși consimțământul. Pentru amănunte, a se vedea Fr. Deak, *Drept civil. Contracte speciale*, Universitatea din București, 1978, pp. 12-14.

un termen pentru perfectarea vânzării, ca şi în cazul promisiunii unilaterale de vânzare, în conformitate cu prevederile art. 1.415 alin. (2) şi (3) C. civ., la sesizarea oricăreia dintre părţile contractante, instanţa poate să fixeze termenul, cererea urmând să fie soluţionată potrivit regulilor aplicabile ordonanţei preşedinţiale. Şi această cerere este supusă prescripţiei, care începe să curgă de la data încheierii promisiunii bilaterale de vânzare, iar termenul de prescripţie aplicabil este cel general de 3 ani (art. 2.517 C. civ.).

9.3. Dacă la împlinirea termenului prevăzut în promisiunea bilaterală de vânzare una dintre părţi refuză să încheie contractul de vânzare, cealaltă parte are la dispoziţie mai multe *posibilităţi*:

i) să solicite obligarea cocontractantului la *plata de daune-interese*, conform art. 1.530 şi urm. şi art. 1.279 alin. (2) C. civ. (ţinând seama şi de eventuala clauză penală stipulată). Evident, dacă prejudiciul nu a fost evaluat convenţional prin stipularea unei clauze penale, reclamantul va trebui să facă dovada prejudiciului ce i s-a cauzat[1];

ii) să solicite *rezoluţiunea promisiunii cu obligarea cocontractantului la daune-interese* [art. 1.549 alin. (1) C. civ.]. Dacă sunt îndeplinite condiţiile prevăzute de lege, rezoluţiunea poate fi declarată unilateral (art. 1.552 C. civ.) sau poate opera de plin drept (art. 1.553 C. civ.);

iii) atunci când şi-a executat propriile obligaţii, iar bunul se mai află în patrimoniul promitentului-vânzător, *poate cere instanţei să pronunţe o hotărâre care să ţină loc de contract de vânzare* [art. 1.279 alin. (3) teza I şi art. 1.669 alin. (1) C. civ.]. Prin hotărârea pronunţată, instanţa va suplini consimţământul promitentului care a refuzat să încheie contractul de vânzare[2]. În afara consimţământului părţii care se opune la încheierea

[1] De exemplu, promitentul-cumpărător ar putea solicita despăgubiri constând în cheltuielile aferente încheierii promisiunii, pe care le-a suportat (onorariul avocatului, onorariul notarului public, cheltuieli de deplasare etc.), diferenţa de preţ pe care a trebuit să o plătească pentru cumpărarea unui bun similar, chiria pe care a fost nevoit să o plătească unui terţ pentru că nu a putut folosi bunul pe care l-ar fi cumpărat etc.

[2] Subliniem că oricare dintre părţile promisiunii bilaterale de vânzare poate cere pronunţarea unei hotărâri care să ţină loc de contract de vânzare. De regulă, calitatea de reclamant o are promitentul-cumpărător, dar uneori promitentul-vânzător – care a primit preţul – este interesat ca dreptul de proprietate să se strămute din patrimoniul său în cel al promitentului-cumpărător (de exemplu, pentru a nu mai plăti impozitul aferent acelui bun, pentru a nu i se angaja răspunderea pentru prejudiciile cauzate de lucruri etc.).

contractului, toate celelalte condiții de fond ale contractului de vânzare, respectiv capacitatea, obiectul (bunul vândut[1] și prețul) și cauza, trebuie să fie îndeplinite;

iv) dacă promitentul-vânzător înstrăinează bunul ce formează obiectul promisiunii, iar inalienabilitatea bunului a fost făcută opozabilă în condițiile prevăzute de art. 628 C. civ., promitentul-cumpărător poate să solicite *anularea actului de înstrăinare* încheiat cu încălcarea clauzei de inalienabilitate [art. 629 alin. (2) C. civ.], la fel ca și în cazul promisiunii unilaterale de vânzare[2]. Dacă bunul promis a fost înstrăinat, deși clauza de inalienabilitate a fost făcută opozabilă (de exemplu, prin notarea promisiunii bilaterale de vânzare în cartea funciară), promitentul-cumpărător poate intenta o acțiune în justiție cu două capete de cerere: prin primul capăt de cerere să solicite *anularea actului de înstrăinare încheiat de promitentul-vânzător cu terțul* și repunerea părților în situația anterioară, iar prin cel de-al doilea capăt de cerere să solicite *pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare*[3]. În cazul în care clauza de inalienabilitate nu a fost făcută opozabilă în condițiile legii, actul de înstrăinare încheiat de promitentul-vânzător cu terțul de bună-credință nu poate fi anulat, dar promitentul-cumpărător are dreptul la *daune-interese* de la promitentul-vânzător (care și-a încălcat obligațiile asumate prin promisiunea bilaterală de vânzare).

9.4. În privința acțiunii care are ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare, sunt necesare unele *precizări*:

a) cu privire la *timbrarea acțiunii* prin care se solicită pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de act autentic de înstrăinare a unor

---

[1] În jurisprudență s-a statuat că, pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act autentic de vânzare, trebuie să fie îndeplinite toate condițiile necesare pentru transmiterea dreptului de proprietate, cu excepția consimțământului. Una dintre aceste condiții este aceea ca vânzătorul să fie proprietarul lucrului vândut, cerință care nu este îndeplinită dacă vânzătorul deține imobilul în baza unui înscris sub semnătură privată încheiat într-o perioadă în care legea impunea forma autentică pentru înstrăinarea valabilă a bunurilor imobile. În acest caz nu se poate pronunța o hotărâre care să țină loc de act autentic de vânzare (C. Ap. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 1757/2003, în *Practică judiciară civilă 2003-2004*, pp. 424-426).

[2] Se poate intenta și o acțiune pauliană, dacă sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege (a se vedea, în acest sens, L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *op. cit.*, p. 65).

[3] Pentru practica judiciară, a se vedea, de exemplu, C. Ap. Craiova, dec. nr. 196/2009, publicată pe *www.jurisprudenta.org*.

bunuri imobile, legea prevede că aceasta se timbrează *în funcție de valoarea bunului* ce formează obiectul promisiunii [de exemplu, dacă bunul are o valoare de peste 250.000 de lei, taxa de timbru va fi de 6.105 lei + 1% pentru ce depășește 250.000 de lei, conform art. 3 alin. (1) lit. f) și alin. (2) lit. c) din O.U.G. nr. 80/2013 privind taxele judiciare de timbru];

b) în privința *competenței teritoriale*, atunci când obiectul promisiunii îl constituie *un imobil*, având în vedere faptul că acțiunea prin se solicită pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare a unui imobil are caracterul unei *acțiuni personale imobiliare* (nu al unei acțiuni reale), va fi competentă instanța de la domiciliul (sediul) pârâtului (art. 107 C. pr. civ.) sau instanța locului prevăzut în contract pentru executarea, fie și în parte, a obligației [art. 113 alin. (1) pct. 3 C. pr. civ.], astfel cum a decis instanța supremă prin **Decizia nr. 8/2013**[1], prin care a admis un recurs în interesul legii;

c) dreptul la acțiune *se prescrie în termen de 6 luni* de la data la care contractul trebuia încheiat [art. 1.669 alin. (2) C. civ.][2]. Legiuitorul a urmărit să mobilizeze părțile promisiunii de vânzare pentru a limpezi raporturile create prin încheierea promisiunii, deoarece situația creată este una neclară. În practica instanței supreme s-a decis în mod constant că, atunci când promitentul-cumpărător a preluat imobilul, deținerea lui, cu acordul promitentului-vânzător, echivalează cu recunoașterea dreptului acestuia, iar prescripția dreptului la acțiune începe să curgă în momentul în care promitentul-vânzător se manifestă expres în sensul negării dreptului promitentului-cumpărător[3]. Această practică este valabilă și în prezent în temeiul art. 2.537 pct. 1[4] coroborat cu art. 2.538 alin. (3) C. civ.[5];

---

[1] Publicată în M. Of. nr. 581 din 12 septembrie 2013.

[2] Înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil, se aplica termenul general de prescripție de 3 ani. Trebuie ținut seama de faptul că, potrivit art. 201 din Legea nr. 71/2011, „Prescripțiile începute și neîmplinite la data intrării în vigoare a Codului civil sunt și rămân supuse dispozițiilor legale care le-au instituit".

[3] A se vedea ICCJ, s. civ. propr. int., dec. nr. 1212/2005, în *Jurisprudența Secției civile pe anul 2005*, pp. 339-341. Pentru practica mai recentă, a se vedea, de exemplu, ICCJ, s. I civ., dec. nr. 498/2015, s. a II-a civ., dec. nr. 2410/2015, publicate pe *www.scj.ro*.

[4] Potrivit art. 2.537 pct. 1 C. civ., „Prescripția se întrerupe: printr-un act voluntar de executare sau prin recunoașterea, în orice alt mod, a dreptului a cărui acțiune se prescrie, făcută de către cel în folosul căruia curge prescripția".

[5] Potrivit art. 2.538 alin. (3) C. civ., „Poate invoca recunoașterea tacită și cel îndreptățit la restituirea unei prestații făcute în executarea unui act juridic ce a fost

d) în privința *formei* pe care trebuie să o îmbrace promisiunea de vânzare, în literatura de specialitate[1] s-a susținut că din analiza art. 1.279 alin. (3) și art. 1.669 alin. (1) C. civ. se desprinde ideea obligativității „îndeplinirii de către promisiune a formei impuse de legiuitor contractului promis [*i.e.* forma autentică în materie imobiliară], dacă se pune problema remediului executării silite în natură, prin *pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract*. Cu alte cuvinte, pentru ca o asemenea hotărâre să poată fi pronunțată, este necesar ca promisiunea de contract să îndeplinească și condițiile de formă cerute pentru contractul promis".

Prin **Decizia nr. 23 din 3 aprilie 2017**[2], Înalta Curte de Casație și Justiție – Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept a admis sesizarea formulată de Tribunalul Alba – Secția I civilă, în Dosarul nr. 173/191/2016, privind pronunțarea unei hotărâri prealabile, și, în consecință, a stabilit că, în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 1.279 alin. (3) teza întâi și art. 1.669 alin. (1) din Codul civil, **nu este obligatorie forma autentică la încheierea promisiunii de vânzare a unui bun imobil, în vederea pronunțării unei hotărâri care să țină loc de act autentic**. Decizia este **obligatorie**, potrivit dispozițiilor art. 521 alin. (3) C. pr. civ.

Soluția instanței supreme este una firească, dar, în același timp, necesară. Pe lângă argumentele prezentate pe larg în considerentele deciziei – și pe care și noi le-am avut în vedere în mod constant după intrarea în vigoare a noului Cod civil[3] –, de bună seamă, au fost luate în considerare și realitățile societății românești (cu deosebire obiceiul de a se încheia în foarte multe cazuri antecontracte de vânzare urmate de predarea bunului și plata prețului), tradiția existentă în dreptul românesc și multitudinea de hotărâri

---

desființat pentru nulitate, rezoluțiune sau orice altă cauză de ineficacitate, atât timp cât bunul individual determinat, primit de la cealaltă parte cu ocazia executării actului desființat, nu este pretins de aceasta din urmă pe cale de acțiune reală ori personală".

[1] L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *op. cit.*, pp. 64-65; E. Chelaru, *Regimul juridic actual al circulației terenurilor proprietate privată*, în Dreptul nr. 4/2013, pp. 47-49.

[2] Publicată în M. Of. nr. 365 din 17 mai 2017 și pe *www.scj.ro*.

[3] A se vedea, de exemplu, R. Popescu, *Note de curs predate studenților Facultății de Drept a Universității din București în cursul semestrului I al anului universitar 2016-2017*.

judecătoreşti care au ţinut loc de contracte de vânzare pronunţate după anul 1958 (şi, mai ales, după anul 1990), necesitatea de a se pune la dispoziţia celor interesaţi un instrument juridic suplu, necostisitor şi care să permită rezolvarea rapidă a unor probleme sociale importante. Ar fi prea împovărător pentru părţile contractante să încheie atât promisiunea, cât şi contractul de vânzare în formă autentică[1].

Aşadar, pentru ca instanţele de judecată să poată pronunţa o hotărâre care să ţină loc de contract de vânzare, nu este nevoie ca promisiunea de vânzare să fie încheiată în formă autentică, nici măcar în situaţia în care contractul de vânzare trebuie încheiat în formă autentică cerută *ad validitatem*.

O singură *rezervă* trebuie făcută cu privire la promisiunile de vânzare încheiate în perioada 2 mai-19 iulie 2013, când a existat obligaţia încheierii în formă autentică a promisiunilor de vânzare având ca obiect dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt drept real în legătură cu acesta, sub sancţiunea nulităţii absolute a actului. Astfel, prin Legea nr. 127/2013 privind aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 121/2011 pentru modificarea şi completarea unor acte normative[2] s-a modificat art. 24 din Legea nr. 7/1996 (prin adăugarea unui nou alineat) şi s-a statuat în sensul că „(5) Promisiunea de a încheia un contract având ca obiect dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt drept real în legătură cu acesta şi actele de alipire şi dezlipire a imobilelor înscrise în cartea funciară se încheie în formă autentică, sub sancţiunea nulităţii absolute". Ulterior, art. II din Legea nr. 221/2013 privind aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 12/2013 pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale şi

[1] Sub acest aspect, nu suntem de acord cu propunerea făcută în partea finală a Deciziei nr. 23/2017 potrivit căreia, „faţă de importanţa şi frecvenţa promisiunilor de vânzare, precum şi faţă de efectele pe care le produc astfel de convenţii, ar fi oportună, *de lege ferenda*, pentru asigurarea securităţii raporturilor juridice născute în baza acestor contracte, intervenţia legiuitorului în sensul prevederii exprese a încheierii acestor promisiuni de vânzare în formă autentică". Dimpotrivă, pronunţarea de către Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie a Deciziei nr. 23/2017, la care se adaugă şi mai multe decizii ale Curţii Constituţionale (de exemplu, Decizia nr. 755 din 16 decembrie 2014, publicată în M. Of. nr. 101 din 9 februarie 2015, Decizia nr. 83 din 26 februarie 2015, publicată în M. Of. nr. 196 din 24 martie 2015, Decizia nr. 276 din 23 aprilie 2015, publicată în M. Of. nr. 512 din 9 iulie 2015), fac inutilă intervenţia legiuitorului.

[2] Publicată în M. Of. nr. 246 din 29 aprilie 2013.

prorogarea unor termene şi de modificare şi completare a unor acte normative[1] a abrogat în mod expres această obligaţie, ceea ce înseamnă că **doar în perioada 2 mai-19 iulie 2013 a existat obligaţia încheierii în formă autentică a promisiunilor de vânzare privitoare la imobile;**

e) potrivit art. 57 din O.U.G. nr. 80/2013, în cazul cererilor prin care se solicită pronunţarea unei hotărâri care ţine loc de act autentic de înstrăinare a unor bunuri imobile, instanţa de judecată va solicita *extras de carte funciară* pentru bunurile imobile ce au carte funciară deschisă sau certificat de sarcini pentru imobilele care nu au carte funciară deschisă, certificat fiscal emis de compartimentul de specialitate al autorităţii administraţiei publice locale şi dovada debitelor la zi ale cotelor de contribuţie la cheltuielile asociaţiei de proprietari. Dacă există datorii către asociaţia de proprietari, instanţa nu va putea pronunţa o hotărâre care să ţină loc de contract de vânzare decât dacă, până la închiderea dezbaterilor, se va face *dovada plăţii acestora sau datoriile sunt preluate de cumpărător* (făcându-se menţiune despre aceasta în dispozitivul hotărârii).

Dacă instanţa de judecată va dispune efectuarea unei expertize tehnice judiciare referitoare la imobilul promis, aceasta va fi avizată de oficiul de cadastru şi publicitate imobiliară;

f) instanţa va refuza pronunţarea unei hotărâri judecătoreşti care ţine loc de contract de vânzare ori de câte ori prin aceasta ar fi nesocotite anumite norme legale. De exemplu, nu se poate pronunţa o hotărâre dacă bunul promis este declarat *inalienabil* (temporar) printr-o prevedere legală [exemple de inalienabilitate temporară fiind consacrate, de pildă, de art. 32 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, în prezent abrogat, sau de art. 9 din Legea nr. 112/1995, al cărui alin. (8) a fost, de asemenea, abrogat]. Tot astfel, hotărârea nu se va pronunţa dacă nu a fost respectat *dreptul de preempţiune*. În acest sens, art. 5 alin. (1) din Legea nr. 17/2014 prevede că, în toate cazurile în care se solicită pronunţarea unei hotărâri judecătoreşti care ţine loc de contract de vânzare, acţiunea este admisibilă numai dacă antecontractul este încheiat potrivit prevederilor Codului civil şi ale legislaţiei în materie, precum şi dacă sunt întrunite condiţiile prevăzute la art. 3, 4 şi 9 din Lege (adică au fost obţinute avizele prevăzute de lege şi s-a respectat dreptul de preempţiune), iar imobilul ce face obiectul antecontractului este înscris la rolul fiscal şi în cartea funciară. Alin. (2) al art. 5

[1] Publicată în M. Of. nr. 434 din 17 iulie 2013.

dispune că cererea de înscriere în cartea funciară a dreptului de proprietate se respinge dacă nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de aceeași lege[1];

g) în practica instanței supreme s-a decis, pe bună dreptate, că pronunțarea, de către instanța de judecată, a unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare nu depinde de faptul dacă părțile antecontractului au prevăzut această posibilitate în convenția lor, deoarece principiul executării în natură a obligațiilor, în virtutea căruia poate fi pronunțată o atare hotărâre, operează în virtutea legii[2];

h) de regulă, promisiunea de vânzare trebuie să îmbrace *forma unui înscris* (autentic sau sub semnătură privată). Atunci când a existat o imposibilitate morală de a preconstitui un înscris, existența și conținutul promisiunii pot fi dovedite și prin proba testimonială[3];

i) hotărârea care ține loc de contract de vânzare *are caracter constitutiv de drepturi*, operând transferul proprietății *de la data când hotărârea rămâne definitivă*[4], iar nu de la data pronunțării hotărârii de către prima

---

[1] Prin decizia nr. 24 din 26 septembrie 2016 (publicată în M. Of. nr. 936 din 22 noiembrie 2016), Înalta Curte de Casație și Justiție – Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept a statuat în sensul că „Dispozițiile art. 5 alin. (1) din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, cu modificările și completările ulterioare, se aplică promisiunilor bilaterale de vânzare-cumpărare privind terenuri agricole situate în extravilan, încheiate anterior intrării în vigoare a acestui act normativ, indiferent de momentul sesizării instanței.

Instanța de judecată poate dispune îndeplinirea formalităților în vederea obținerii avizelor prevăzute la art. 3 și art. 9 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, de la autoritățile competente și parcurgerii procedurii privind respectarea dreptului de preempțiune prevăzut de art. 4 din același act normativ, în cursul judecății". Decizia este **obligatorie**, potrivit dispozițiilor art. 521 alin. (3) din C. pr. civ.

[2] ICCJ, s. I civ., dec. nr. 3117/2014, publicată pe *www.scj.ro*.

[3] A se vedea, de exemplu: T. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 621/2011, citată de A.-G. Țambulea, *Vânzarea. Hotărâri care țin loc de contract*, Ed. Hamangiu, București, 2013, pp. 73-79; C. Ap. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 132R/2016, nepublicată.

[4] A se vedea, de exemplu: ICCJ, Completul competent să judece recursul în interesul legii, dec. nr. 8/2013, publicată în M. Of. nr. 581 din 12 septembrie 2013 și pe *www.scj.ro*; ICCJ, s. a II-a civ., dec. nr. 280/2015, publicată pe *www.scj.ro*.

instanță sau de la data încheierii promisiunii de vânzare ori de la data stabilită pentru încheierea contractului de vânzare;

j) dacă în antecontract s-a prevăzut o *clauză de dezicere* („de răzgândire") în favoarea uneia sau a ambelor părți (inclusiv sub forma arvunei penalizatoare – art. 1.545 C. civ.), consimțământul poate fi revocat unilateral și instanța nu mai poate pronunța o hotărâre care să țină loc de contract[1].

Potrivit art. 1.545 C. civ., „Dacă în contract este stipulat expres dreptul uneia dintre părți sau dreptul ambelor părți de a se dezice de contract, cel care denunță contractul pierde arvuna dată sau, după caz, trebuie să restituie dublul celei primite". În mod frecvent, în cadrul promisiunilor bilaterale de vânzare se introduc clauze referitoare la arvună. În ipoteza în care contractul încetează din cauze ce nu atrag răspunderea vreuneia dintre părți (de exemplu, bunul a pierit fortuit, a fost expropriat etc.), arvuna se restituie[2];

k) prin Decizia nr. 12/2015 privind examinarea unui recurs în interesul legii[3], instanța supremă a decis că, „în situația în care promitentul-vânzător a promis vânzarea *întregului imobil*, deși nu are calitatea de proprietar

---

[1] CSJ, s. civ., dec. nr. 2199/1992, în *Deciziile CSJ 1990-1992*, pp. 51-53; CSJ, s. civ., dec. nr. 179/1993, în Dreptul nr. 12/1993, p. 85; a se vedea și: TJ Timiș, s. civ., dec. nr. 215/1992, cu *Note* de I. Lulă, Fl. Baias, în Dreptul nr. 10-11/1993, pp. 91-101; E. Safta-Romano, *op. cit.*, pp. 40-41; D. Chirică, *Denunțarea unilaterală a promisiunii sinalagmatice de vânzare-cumpărare în temeiul unei clauze de dezicere sau unei clauze rezolutorii*, în Dreptul nr. 3/2001, pp. 27-39. În practica recentă a instanței supreme s-a decis că o „clauză de dezicere inserată într-un antecontract de vânzare-cumpărare, prin care s-a prevăzut posibilitatea de răzgândire a promitentei-vânzătoare *din motive subiective*, rămâne fără efecte în situația decesului acesteia, neputând fi invocată de moștenitori. Și aceasta întrucât dreptul astfel prevăzut în favoarea promitentei-vânzătoare are un *caracter strict personal*, iar datorită acestei caracteristici, acest drept este incesibil, adică netransmisibil moștenitorilor, putând fi exercitat numai de către titular" (ICCJ, s. I civ., dec. nr. 3117/2014, publicată pe *www.scj.ro*).

[2] În practica judiciară s-a decis că este nefondată acțiunea pentru obligarea promitentului-vânzător (pârât) de a restitui promitentului-cumpărător dublul arvunei plătite pentru nerespectarea obligației promitentului-vânzător de a perfecta contractul autentic de vânzare-cumpărare, conform obligațiilor prevăzute într-un antecontract, în cazul în care, la rândul său, promitentul-cumpărător nu și-a respectat obligațiile de a face plățile asumate (ICCJ, s. civ. propr. int., dec. nr. 5457/2004, în B. Cas. nr. 2/2005, p. 30).

[3] Publicată în M. Of. nr. 678 din 7 septembrie 2015.

exclusiv al acestuia, *promisiunea de vânzare nu poate fi executată în natură sub forma pronunțării unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare pentru întregul bun, în lipsa acordului celorlalți coproprietari*".

9.5. Şi în ceea ce priveşte promisiunea bilaterală de vânzare sunt valabile în totalitate cele menționate la promisiunea unilaterală de vânzare în legătură cu: **1)** notarea în cartea funciară, potrivit art. 906 C. civ.; **2)** prevederile art. 1.279 alin. (4) C. civ. (relative la convenția prin care părțile se obligă să negocieze în vederea încheierii ori modificării unui contract); **3)** prevederile art. 1.670 C. civ. (în lipsă de stipulație contrară, sumele plătite în temeiul unei promisiuni de vânzare reprezintă un avans din prețul convenit).

9.6. În fine, precizăm că, potrivit art. 2.386 pct. 2 C. civ., beneficiază de *ipotecă legală* promitentul achizitor pentru neexecutarea promisiunii de a contracta având ca obiect un imobil înscris în cartea funciară, asupra imobilului respectiv, pentru restituirea sumelor plătite în contul acestuia. Textul are în vedere ipoteza în care promitentul-cumpărător a plătit, integral sau parțial, prețul convenit, iar dreptul său la restituirea acestor sume este garantat cu o ipotecă legală ce poartă asupra imobilului care urma să formeze obiectul contractului de vânzare ce nu s-a mai perfectat[1]. Potrivit art. 37 alin. (6) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului şi a publicității imobiliare, „În toate cazurile când prin lege se acordă un privilegiu imobiliar sau o ipotecă legală pentru garantarea vreunui drept sau creanțe, acestea *se vor înscrie din oficiu în cartea funciară*, cu excepția situației în care părțile renunță în mod expres la acest beneficiu". Ipoteca legală prevăzută de art. 2.386 pct. 2 din Codul civil se intabulează în cartea funciară *la cererea promitentului-achizitor* oricând în termenul stipulat în antecontract pentru executarea sa, dar nu mai târziu de 6 luni de la expirarea acestuia[2].

Potrivit art. 37 alin. (12) din Legea nr. 7/1996, „Promitentul achizitor al imobilului înscris în cartea funciară va putea cere, în temeiul înscrisului original al promisiunii de a contracta încheiate cu cel înscris în cartea

[1] A se vedea şi R. Dincă, *op. cit.*, p. 63.

[2] Art. 161 alin. (2) din Regulamentul de avizare, recepție şi înscriere în evidențele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 700/2014 al directorului general al Agenției Naționale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară (ANCPI).

funciară, înscrierea ipotecii legale asupra imobilului, pentru restituirea sumei plătite în contul acesteia. În acest caz, ipoteca se înscrie în termenul şi condiţiile prevăzute de Codul civil pentru notarea promisiunii de a contracta şi se radiază, din oficiu, dacă imobilul este dobândit de către promitentul achizitor ori, în cadrul vânzării silite, de către un terţ care nu este ţinut să răspundă de obligaţiile debitorului". Art. 158 alin. (3) din Regulamentul aprobat prin Ordinul directorului general al ANCPI nr. 700/2014 dispune că „Ipoteca legală se intabulează în temeiul înscrisului constatator al creanţei garantate, în forma cerută de lege pentru validitatea actului, prezentat în original sau în copie legalizată". Din aceste ultime două texte legale rezultă că nu este nevoie de forma autentică a înscrisului constatator al creanţei garantate.

10. Pactul de opţiune privind contractul de vânzare[1] este un **contract** *prin care o parte (promitentul) îşi exprimă consimţământul de a vinde un anumit bun cu un anumit preţ, iar cealaltă parte (beneficiarul promisiunii) primeşte consimţământul promitentului de a vinde acel bun, rezervându-şi dreptul de a-şi manifesta ulterior – înăuntrul unui termen – consimţământul său de a-l cumpăra.*

Aşadar, în cazul pactului de opţiune promitentul *îşi exprimă consimţământul pentru vânzare* (care este un consimţământ *final*), spre deosebire de promisiunea unilaterală de vânzare, unde promitentul nu şi-a dat acordul la vânzarea bunului, ci *doar a promis că va încheia contractul în viitor*. Rezultă că, în cazul în care s-a încheiat doar o promisiune unilaterală de vânzare, pentru încheierea contractului de vânzare este obligatoriu ca promitentul să-şi dea *un nou acord*, de data aceasta la vânzare, în vreme ce, în cazul în care s-a încheiat un pact de opţiune, promitentul nu trebuie să-şi mai dea niciun acord la vânzare, pentru că deja acesta a fost dat[2].

---

[1] A se vedea şi: I.F. Popa, *Promisiunile de contract – privire specială asupra promisiunilor de înstrăinare imobiliară*, în RRDP nr. 5/2012, p. 122 şi urm.; B. Dumitrache, *Pactul de opţiune, între deziderat şi soluţie disponibilă pentru practicieni*, în lucrarea „Liber Amicorum Liviu Pop", *op. cit.*, p. 219 şi urm.

[2] Din punct de vedere practic, se încheie pacte de opţiune în special în cazul vânzării imobilelor, acţiunilor, părţilor de interes.

Trăsături caracteristice ale pactului de opțiune:

a) Exprimarea de către promitent a consimțământului la vânzare *produce efectele unei oferte irevocabile*, ceea ce înseamnă că eventuala revocare de către promitent a acordului la vânzare nu produce niciun efect [art. 1.191 alin. (2) C. civ.]. Declarația de voință a promitentului în sensul vânzării bunului pentru un anumit preț are nevoie, *pentru încheierea valabilă a contractului de vânzare*, *de un dublu acord* din partea beneficiarului pactului: *mai întâi* un acord la încheierea pactului de opțiune, iar *apoi* un acord la încheierea contractului de vânzare. Ne aflăm în prezența unei modalități atipice de formare a acordului de voințe, dar acest lucru a fost cunoscut și acceptat de către promitent încă din momentul în care acesta și-a exprimat consimțământul; promitentul știe că el își manifestă o singură dată voința, în vreme ce beneficiarul trebuie să își manifeste voința de două ori pentru a lua naștere contractul de vânzare.

b) Pactul de opțiune este, de regulă, *un contract unilateral*, pentru că el dă naștere doar la obligația promitentului de a menține (de a rămâne legat de) consimțământul la vânzare, în cadrul termenului convenit, la dispoziția beneficiarului pactului. Acesta din urmă și-a dat consimțământul doar la pact (adică a primit oferta promitentului și astfel s-a format pactul de opțiune), nu și-a asumat obligația ca în viitor să încheie contractul de vânzare, ci doar și-a rezervat dreptul discreționar (natura juridică a acestui drept fiind aceea de *drept potestativ*) de a-și da consimțământul la vânzare. La fel ca și în cazul promisiunii unilaterale de vânzare, este posibil ca, în schimbul dreptului de opțiune ce i se conferă, beneficiarul pactului să se oblige la plata unei sume de bani (prețul dreptului de opțiune), caz în care pactul de opțiune va fi un *contract sinalagmatic*, dar, evident, fără a se fi transformat într-un contract de vânzare, căci beneficiarul nu și-a dat consimțământul la vânzare, ci doar și-a asumat obligația de a plăti prețul opțiunii ce i se conferă.

c) Potrivit art. 1.278 alin. (2) C. civ., „Dacă părțile nu au convenit un termen pentru acceptare, acesta poate fi stabilit de instanță prin ordonanță președințială, cu citarea părților". Această normă juridică urmărește înlăturarea stării de incertitudine care s-ar crea în situația în care promitentul ar rămâne obligat de propria declarație de voință fără limitare în timp. La stabilirea termenului instanța de judecată urmează să ia în considerare condițiile încheierii pactului, motivele pentru care părțile au recurs la această figură juridică premergătoare vânzării și orice alt element specific cauzei.

d) Pactul de opțiune trebuie să conțină toate elementele contractului pe care părțile urmăresc să îl încheie, astfel încât acesta să se poată încheia prin simpla acceptare a beneficiarului opțiunii. Practic, părțile capabile, potrivit legii, trebuie să fi convenit asupra bunului și asupra prețului, promitentul trebuie să își fi exprimat consimțământul la vânzare, iar beneficiarul la pactul de opțiune. Contractul de vânzare se încheie prin exercitarea opțiunii în sensul acceptării de către beneficiarul pactului a declarației de voință a promitentului, în condițiile convenite prin pact. În momentul în care beneficiarul își exprimă consimțământul la vânzare, el devine cumpărător al bunului, iar promitentul devine vânzător[1].

e) *În privința formei*, spre deosebire de promisiunea de vânzare, care nu trebuie să îmbrace forma autentică prevăzută de lege pentru contractul de vânzare dacă vânzarea ar fi un contract solemn (de exemplu, privește transferul proprietății asupra unui bun imobil), atât pactul de opțiune, cât și declarația beneficiarului pactului de acceptare trebuie încheiate în forma prevăzută de lege pentru contractul pe care părțile urmăresc să îl încheie. Dacă forma autentică a contractului de vânzare este cerută de lege *ad validitatem*, consimțământul la vânzare al ambelor părți trebuie să fie dat în formă autentică, chiar dacă beneficiarul pactului își exprimă consimțământul în două etape.

În cazul în care legea prevede forma autentică pentru încheierea valabilă a contractului de vânzare, iar pactul de opțiune privind un astfel de contract nu îmbracă forma autentică, în conformitate cu prevederile art. 1.242 alin. (1) C. civ., pactul de opțiune va fi lovit de *nulitate absolută*. Cu toate acestea, în temeiul art. 1.260 alin. (1) C. civ., contractul va putea produce efectele unei promisiuni unilaterale de vânzare, în afară de situația în care intenția de a exclude aplicarea conversiunii este stipulată în pactul de opțiune sau reiese, în chip neîndoielnic, din scopurile urmărite de părți la data încheierii pactului de opțiune[2].

f) În cazul pactului de opțiune privind un contract de vânzare asupra unui bun individual determinat, între data încheierii pactului și data

---

[1] A se vedea și R. Dincă, *op. cit.*, p. 58.

[2] De exemplu, pactul de opțiune nul nu se poate converti într-o promisiune unilaterală de vânzare în ipoteza în care în cuprinsul pactului de opțiune se menționează că este exclusă aplicarea regimului juridic al promisiunii de vânzare ori că promitentul nu își va mai exprima niciun consimțământ la vânzare.

exercitării opțiunii sau, după caz, aceea a expirării termenului de opțiune *nu se poate dispune* de bunul care constituie obiectul pactului. Ne aflăm în prezența unei *clauze* ***legale*** *de inalienabilitate* cu privire la bunul individual determinat care formează obiectul pactului de opțiune. „A nu dispune" de bun înseamnă a nu se încheia niciun act de dispoziție între promitent și terți (înstrăinare, grevare cu sarcini a bunului etc.). Considerăm că prin pactul de opțiune se poate stipula (fiind chiar recomandabil) și interdicția încheierii unor acte de administrare între promitent și terți, acte care l-ar putea prejudicia pe beneficiar după ce devine cumpărător (de exemplu, încheierea unor contracte de locațiune, comodat etc.)

În ipoteza în care promitentul își încalcă obligația și înstrăinează bunul unui terț, beneficiarul pactului are următoarele *posibilități*:

i) să ceară instanței *rezoluțiunea pactului de opțiune cu daune-interese*, conform art. 1.549 alin. (1) C. civ. În temeiul unei clauze exprese incluse în pactul de opțiune, beneficiarul poate să emită o declarație unilaterală de rezoluțiune (art. 1.552 C. civ.) sau poate beneficia de efectele unui pact comisoriu expres, conform art. 1.553 C. civ.;

ii) dacă beneficiarul opțiunii a acceptat în termenul convenit, dar anterior acceptării promitentul a înstrăinat bunul, beneficiarul – devenit cumpărător al bunului altuia – poate cere, conform art. 1.683 alin. (4) C. civ., rezoluțiunea contractului de vânzare, restituirea prețului, precum și, dacă este cazul, daune-interese pentru neexecutarea de către promitent (vânzător) a obligației de a asigura transmiterea dreptului de proprietate către cumpărător (beneficiar)[1];

iii) dacă au fost respectate condițiile care asigură opozabilitatea față de terți a clauzei de inalienabilitate[2], beneficiarul pactului poate să ceară, în

[1] Pentru amănunte privind vânzarea bunului altuia, a se vedea *infra*, nr. 23, pct. A, lit. j).

[2] Conform art. 628 C. civ., „(1) Clauza de inalienabilitate nu poate fi invocată împotriva dobânditorilor bunului sau a creditorilor proprietarului care s-a obligat să nu înstrăineze decât dacă este valabilă și îndeplinește condițiile de opozabilitate. (2) Pentru opozabilitate, clauza de inalienabilitate trebuie să fie supusă formalităților de publicitate prevăzute de lege, dacă este cazul. (3) În cazul bunurilor mobile, sunt aplicabile, în mod corespunzător, regulile prevăzute pentru dobândirea proprietății prin posesia de bună-credință. (4) În cazul în care clauza de inalienabilitate a fost prevăzută într-un contract cu titlu gratuit, ea este opozabilă și creditorilor anteriori ai dobânditorului. (5) Neîndeplinirea condițiilor de opozabilitate nu îl lipsește pe beneficiarul clauzei de

conformitate cu prevederile art. 629 alin. (2) C. civ., *anularea actului de înstrăinare subsecvent* încheiat cu nerespectarea clauzei de inalienabilitate. În cadrul acțiunii în anulare, beneficiarul pactului va avea calitatea de reclamant, iar promitentul și terțul dobânditor al bunului vor avea calitatea de pârâți[1]. Independent de introducerea acțiunii în anulare, pentru a se forma contractul de vânzare *beneficiarul trebuie să emită și declarația de acceptare în termenul prevăzut în pactul de opțiune* [sau în cel stabilit de instanță prin ordonanță președințială, conform art. 1.278 alin. (2) C. civ.].

g) Sunt situații în care pactul de opțiune nu este urmat de încheierea contractului de vânzare independent de voința părților. În aceste situații intervine ***caducitatea*** pactului de opțiune[2] (de exemplu: bunul ce formează obiectul pactului *piere fortuit* sau este *expropriat*; *nu se îndeplinește condiția* de care depindea exercitarea opțiunii de către beneficiar în termenul stabilit – de pildă, beneficiarului nu i s-a aprobat creditul necesar plății prețului convenit prin pact).

h) În cazul decesului promitentului, pactul de opțiune nu devine caduc, iar declarația de acceptare a beneficiarului conduce la încheierea contractului de vânzare între moștenitorii promitentului și beneficiar. Nu se pune problema aplicării regulilor din materia ofertei de a contracta (în sensul că aceasta ar deveni caducă prin decesul ofertantului), pentru că, potrivit art. 1.278 alin. (1) C. civ., declarația promitentului ***se consideră*** o ofertă irevocabilă și produce efectele prevăzute la art. 1.191 C. civ., *dar nu este o ofertă*. Declarația promitentului a fost acceptată de către beneficiar (care și-a dat consimțământul la pact) și face parte dintr-un ***contract*** valabil încheiat (pactul de opțiune). Așadar, nu se mai poate vorbi de ofertă, ca act unilateral[3].

i) Atunci când pactul de opțiune are ca obiect **drepturi tabulare**, pentru a se asigura opozabilitatea față de terți (adică față de orice persoană care a dobândit un drept real sau un alt drept în legătură cu imobilul înscris în cartea funciară), *dreptul de opțiune se notează în cartea funciară*. Art. 902

---

inalienabilitate de dreptul de a pretinde daune-interese proprietarului care nu se conformează acestei obligații".

[1] Pentru amănunte privind clauza de inalienabilitate, în general, a se vedea: C. Bîrsan, *op. cit.*, pp. 91-96; V. Stoica, *op. cit.*, pp. 104-123.

[2] Pentru amănunte, a se vedea I.F. Popa, *op. cit.*, pp. 142-144.

[3] Pentru amănunte, a se vedea B. Dumitrache, *op. cit.*, p. 226.

alin. (2) pct. 12 C. civ. prevede că sunt supuse notării în cartea funciară „*antecontractul şi pactul de opţiune*", iar art. 906 C. civ. detaliază condiţiile notării. Astfel, pactul de opţiune având ca obiect dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt drept în legătură cu acesta se poate nota în cartea funciară, dacă promitentul este înscris în cartea funciară ca titularul dreptului care face obiectul pactului, iar acest pact de opţiune, sub sancţiunea respingerii cererii de notare, prevede termenul în care urmează a fi încheiat contractul de vânzare. Notarea se poate efectua oricând în termenul stipulat în pact pentru exercitarea opţiunii.

Pactul se va putea radia dacă, între timp, imobilul a fost definitiv adjudecat în cadrul vânzării silite de către un terţ care nu este ţinut să răspundă de obligaţiile promitentului. De asemenea, dacă, până la expirarea termenului stipulat în contract pentru exercitarea opţiunii, beneficiarul pactului nu solicită, în baza declaraţiei de opţiune şi a dovezii comunicării sale către cealaltă parte, intabularea dreptului ce urmează a fi dobândit, se va dispune din oficiu radierea pactului înscris în folosul său[1]. În fine, conform art. 76 din Legea nr. 71/2011, dispoziţiile din Codul civil privind notarea în cartea funciară se aplică *numai pactelor de opţiune încheiate după intrarea în vigoare a noului Cod civil.*

Precizăm şi că, în temeiul art. 1.278 C. civ., părţile pot încheia un pact de opţiune în cadrul căruia promitentul îşi exprimă consimţământul la cumpărare, iar beneficiarul pactului primeşte consimţământul promitentului de a cumpăra acel bun, rezervându-şi dreptul de a-şi manifesta ulterior – înăuntrul unui termen – consimţământul său de a-l vinde[2].

11. Dreptul de preempţiune

11.1. Noţiune şi domeniu. Dreptul de preempţiune *este un drept subiectiv civil, izvorât din lege sau din contract, care conferă titularului său, numit preemptor, posibilitatea de a cumpăra cu prioritate un anumit bun.*

[1] Potrivit art. 190 alin. (6) din Regulamentul aprobat prin Ordinul directorului general al ANCPI nr. 700/2014, „Se radiază din oficiu notarea pactului de opţiune concomitent cu intabularea dreptului în favoarea beneficiarului pactului de opţiune dispusă în baza declaraţiei de acceptare în formă autentică. La încheierea declaraţiei de acceptare, notarul public solicită un extras de carte funciară pentru autentificare".

[2] Pentru amănunte, a se vedea: R. Dincă, *op. cit.*, pp. 60-61; B. Dumitrache, *op. cit.*, p. 237.

Din punct de vedere etimologic, cuvântul „preempțiune" provine din cuvintele latine „*prae*" – „înainte" și „*emptio, emptionis*" – „cumpărare".

Anterior intrării în vigoare a noului Cod civil, erau cunoscute două figuri juridice care consacrau dreptul prioritar la cumpărare:

i) *pactul de preferință*, care reprezenta o variantă a promisiunii de vânzare prin care proprietarul unui bun se obligă ca, *în cazul în care îl va vinde*, să acorde preferință unei anumite persoane, *la preț egal*. În acest caz proprietarul bunului nu se obliga să-l vândă, ci numai să acorde preferință în cazul în care se hotăra în acest sens. Pactul de preferință avea *natură contractuală*, întrucât dreptul prioritar la cumpărare al beneficiarului pactului se năștea pe baza consimțământului dintre părți[1];

ii) *dreptul de preempțiune propriu-zis*, care avea *natură legală* și era instituit printr-o normă imperativă; voința proprietarului-vânzător nu avea niciun rol în nașterea și exercitarea dreptului de către titularul lui. În măsura în care se hotăra să vândă bunul, proprietarul trebuia să respecte dreptul de preempțiune sub sancțiunea prevăzută de lege.

Prin intrarea în vigoare a noului Cod civil a fost consacrat un *sistem unitar* privitor la dreptul prioritar la cumpărare, indiferent dacă izvorul dreptului este legea sau contractul. Cu alte cuvinte, în reglementarea actuală a dreptului de preempțiune se regăsește și figura juridică ce în trecut era cunoscută sub denumirea de dreptul născut din pactul de preferință la vânzare, denumirea actuală fiind aceea de „dreptul convențional de preempțiune". Evident, s-a păstrat și „dreptul legal de preempțiune"[2].

Instituirea dreptului de preempțiune reprezintă o derogare de la principiul liberei circulații a bunurilor [consacrat de art. 12 alin. (1) C. civ.] și, mai ales, de la principiul potrivit căruia proprietarul dispune în mod exclusiv (absolut și perpetuu) de bunul său (art. 555 C. civ.). *Practic, dacă*

[1] Pentru amănunte, a se vedea Fr. Deak, *op. cit.*, vol. I, 2006, pp. 38-40.

[2] În privința aplicării legii civile în timp, precizăm că art. 123 din Legea nr. 71/2011 prevede că: „(1) De la data intrării în vigoare a Codului civil, prevederile referitoare la dreptul de preempțiune cuprinse în legile speciale aflate în vigoare la această dată se completează cu dispozițiile art. 1.730-1.740 din Codul civil. (2) Pentru dreptul de preempțiune creat prin convenție, dispozițiile art. 1.730-1.740 din Codul civil se aplică numai în situația în care convenția a fost încheiată *după* intrarea în vigoare a Codului civil. (3) Dreptul de preempțiune prevăzut la alin. (1) și (2) este supus dispozițiilor art. 1.730-1.740 din Codul civil numai cu privire la contractele de vânzare încheiate după intrarea în vigoare a Codului civil".

proprietarul se decide să vândă, el nu poate să vândă cui doreşte, ci este ţinut să respecte dreptul de prioritate al preemptorului. Fiind conceput de legiuitor ca o derogare de la aceste principii, se impune concluzia că textele care reglementează dreptul de preempţiune urmează să fie *interpretate restrictiv*. Pe de altă parte, în cazurile şi în condiţiile prevăzute de lege, dreptul de preempţiune trebuie ocrotit, ca orice *drept patrimonial*, indiferent de titularul lui sau de persoana celui obligat să-l respecte.

În practică, dreptul convenţional de preempţiune poate rezulta fie dintr-un contract distinct (de exemplu, un coproprietar se obligă să acorde preferinţă celuilalt coproprietar la vânzarea cotei-părţi din dreptul de proprietate; proprietarul unui teren se obligă să acorde prioritate la vânzare proprietarului terenului învecinat), fie dintr-un contract care are un alt obiect principal (de exemplu, într-un contract de locaţiune se stipulează că locatorul acordă preferinţă locatarului la vânzarea bunului închiriat; într-un contract de societate se stipulează că un asociat acordă preferinţă unui alt asociat la vânzarea acţiunilor sale). Dreptul legal de preempţiune rezultă dintr-un act normativ în acele situaţii în care legiuitorul apreciază că există raţiuni puternice pentru consacrarea unui drept prioritar la cumpărarea unui bun (de pildă, pentru comasarea terenurilor agricole sau forestiere, pentru protejarea patrimoniului cultural naţional mobil etc.).

Dreptul de preempţiune este reglementat de prevederile art. 1.730-1.740 C. civ., care sunt aplicabile numai dacă prin lege sau contract nu se stabileşte altfel. Cu alte cuvinte, reglementarea din noul Cod civil reprezintă *dreptul comun în materia dreptului de preempţiune, legal sau convenţional*, existând, aşadar, posibilitatea ca prin acte normative speciale sau prin contracte să se stabilească alte norme (reguli) aplicabile unui astfel de drept[1].

În cele ce urmează vom prezenta regimul de drept comun consacrat de Codul civil, urmând ca în final să facem referire la unele dispoziţii din legi speciale.

11.2. Cum trebuie să procedeze proprietarul unui bun care doreşte să respecte dreptul de preempţiune? În cazul în care o persoană fizică sau juridică are calitatea de preemptor, proprietarul unui bun care se hotărăşte să-l vândă trebuie să îi adreseze preemptorului *o ofertă de vânzare*, care

[1] A se vedea T. Prescure, *Curs de contracte civile*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2012, p. 53.

trebuie să cuprindă toate elementele astfel încât prin acceptarea acesteia să se încheie contractul de vânzare.

Titularul dreptului de preempțiune care a respins o ofertă de vânzare nu își mai poate exercita acest drept *cu privire la contractul ce i-a fost propus*. Cu alte cuvinte, dacă proprietarul bunului încheie contractul de vânzare cu un terț *în condiții identice* cu cele oferite anterior preemptorului (același bun, același preț), acesta din urmă nu se poate plânge de încălcarea dreptului de preempțiune, care s-a stins în momentul în care a refuzat să încheie contractul de vânzare propus. Oferta făcută de proprietar se consideră respinsă dacă nu a fost acceptată de către preemptor în termen de cel mult 10 zile, în cazul vânzării de bunuri mobile, sau de cel mult 30 de zile, în cazul vânzării de bunuri imobile. În ambele cazuri, termenul curge de la comunicarea ofertei către preemptor.

În schimb, dacă, după ce preemptorul a respins, în mod expres sau tacit (prin neacceptare în termen de 10 zile, respectiv 30 de zile), o ofertă de vânzare, proprietarul nu reușește să vândă bunul în aceleași condiții (de exemplu, prețul oferit de potențiali cumpărători este mai mic), în cazul în care va dori să respecte dreptul de preempțiune, el va trebui să facă *o nouă ofertă preemptorului*[1]. Doar dacă și în raport cu noile condiții oferta de vânzare este respinsă – în mod expres sau tacit – proprietarul poate încheia contractul de vânzare, clauzele acestuia fiind identice celor din ultima ofertă refuzată de către preemptor.

11.3. Mecanismul, condițiile și efectele exercitării dreptului de preempțiune. Anterior adoptării noului Cod civil, de regulă, dacă un contract de vânzare se încheia cu încălcarea dreptului de preempțiune, preemptorul putea solicita nulitatea contractului de vânzare, ceea ce avea ca efect revenirea bunului în patrimoniul proprietarului. Acesta din urmă nu era obligat să vândă bunul (nu era obligat să reia procedura de vânzare), ci putea renunța să mai vândă bunul, ceea ce lipsea de eficiență demersurile preemptorului. În plus, proprietarul putea găsi o altă cale prin care să

[1] Apreciem că trebuie făcută o nouă ofertă preemptorului chiar și în situația în care potențialul cumpărător a oferit un preț mai mare decât cel din oferta inițială (de exemplu, datorită modificării regimului de înălțime pentru clădiri, prețul terenului a crescut între timp și însuși preemptorul ar fi dispus să ofere un preț mai mare decât cel oferit inițial).

BCU IASI CENTRA UNIVERSITARA

înstrăineze bunul pentru a nu mai fi obligat să respecte dreptul de preempțiune (de exemplu, încheia un contract de schimb, de donație, de rentă viageră, de întreținere, de tranzacție, o dare în plată etc.). Acestea au fost, în esență, motivele pentru care s-a creat un alt mecanism, de natură a-l proteja în mod efectiv pe titularul dreptului de preempțiune. Sursa de inspirație pentru legiuitorul român a constituit-o Codul civil român Carol al II-lea din anul 1940, care nu a intrat niciodată în vigoare, dar care conține multe prevederi utile.

Astfel, potrivit art. 1.731 C. civ., vânzarea bunului cu privire la care există un drept de preempțiune legal sau convențional se poate face către un terț numai *sub condiția suspensivă* a neexercitării dreptului de preempțiune de către preemptor.

Așadar, dacă între proprietarul bunului și un terț s-a încheiat un contract de vânzare, acesta nu este un contract simplu, ci *unul afectat de o condiție suspensivă*. Nu are nicio importanță dacă în contractul de vânzare nu s-a prevăzut că acesta este afectat de o condiție suspensivă, de vreme ce însăși legea face referire la condiția suspensivă. Pentru ca acest contract să devină unul neafectat de modalități și să producă efectele dorite de părțile sale, este necesar să se creeze condițiile pentru ca preemptorul să își exercite dreptul de preempțiune[1].

Vânzătorul este obligat să notifice de îndată preemptorului cuprinsul contractului încheiat cu terțul cumpărător, însă notificarea poate fi făcută și de către acesta din urmă, deoarece și el are tot interesul ca situația să se limpezească din punct de vedere juridic, într-un sens sau altul. Notificarea va cuprinde numele și prenumele vânzătorului, descrierea bunului, sarcinile care îl grevează, termenii și condițiile vânzării, precum și locul unde este situat bunul. Aceste mențiuni sunt *obligatorii* pentru ca preemptorul să aibă la dispoziție toate elementele necesare pentru a decide în deplină cunoștință de cauză dacă va cumpăra sau nu bunul. În cazul în care mențiunile prevăzute de lege lipsesc, notificarea nu va produce efecte, iar termenele pentru

[1] Cunoscând faptul că, potrivit legii, vânzarea bunului cu privire la care există un drept de preempțiune legal sau convențional se poate face către un terț numai *sub condiția suspensivă* a neexercitării dreptului de preempțiune de către preemptor, vânzătorul și terțul vor reflecta foarte serios cu privire la încheierea unui contract în astfel de condiții. Reglementarea din noul Cod civil urmărește să descurajeze vânzările intervenite cu nesocotirea dreptului de preempțiune.

exercitarea dreptului de preempțiune (de 30 de zile, respectiv de 10 zile) nu încep să curgă.

În situația în care dorește să cumpere bunul, preemptorul își poate exercita dreptul prin comunicarea către vânzător a acordului său de a încheia contractul de vânzare, însoțită de consemnarea prețului la dispoziția vânzătorului. Dreptul de preempțiune se exercită, în cazul vânzării de bunuri mobile, în termen de cel mult 10 zile, iar în cazul vânzării de bunuri imobile, în termen de cel mult 30 de zile. În ambele cazuri, termenul curge de la comunicarea către preemptor a notificării cuprinzând *toate* elementele menționate mai sus.

Exercitarea dreptului de preempțiune nu poate consta într-o simplă declarație de intenții neînsoțită de consemnarea prețului la dispoziția vânzătorului. Dacă preemptorul nu consemnează integral prețul la dispoziția vânzătorului în termenul prevăzut de lege, *dreptul de preempțiune se stinge și contractul de vânzare încheiat între vânzător și terț se consolidează cu efect retroactiv*. Menționăm și faptul că, potrivit art. 1.736 C. civ., atunci când în contractul încheiat cu terțul s-au acordat termene de plată a prețului, preemptorul nu se poate prevala de aceste termene. Legiuitorul a apreciat că nu se justifică transferarea în favoarea preemptorului a regimului favorabil de plată a prețului convenit între vânzător și terț în condițiile în care relațiile dintre vânzător și terț nu sunt aceleași cu cele dintre vânzător și preemptor, iar între aceștia din urmă nu a avut loc nicio negociere privind executarea obligației de plată a prețului. În plus, s-a dorit ca obligațiile preemptorului să fie integral executate la data încheierii contractului de vânzare, pentru a nu se menține o situație complicată (incertă) pe care părțile nu și-au asumat-o. Evident, vânzătorul *poate* să acorde termene de plată și preemptorului (nu neapărat în aceleași condiții), dar *nu este obligat* în acest sens.

Prin exercitarea preempțiunii, contractul de vânzare se consideră încheiat între preemptor și vânzător în condițiile cuprinse în contractul încheiat cu terțul[1], iar acest din urmă contract se desființează retroactiv. Dacă preemptorul

[1] Dacă în contractul inițial de vânzare este stipulată o dezmembrare a proprietății în favoarea vânzătorului sau a unui terț (de exemplu, vânzătorul își rezervă dreptul de uzufruct și înstrăinează doar nuda proprietate), preemptorul trebuie să o respecte ca și cumpărătorul inițial (a se vedea V. Peruchot-Triboulet, Obs. La Cass. 1er civ., 26 janv. 2011, nr. 96-66.153, în „Revue Lamy droit civil" nr. 83/2011, p. 65, *apud* D. Chirică, *Dreptul de preempțiune în noul Cod civil*, în RRDP nr. 4/2015, p. 45).

își exercită dreptul de preempțiune, contractul încheiat între vânzător și terț *se desființează cu efect retroactiv*, deoarece condiția suspensivă (neexercitarea dreptului de preempțiune de către preemptor) nu s-a îndeplinit.

Data încheierii contractului dintre vânzător și preemptor este, conform art. 1.186 alin. (1) C. civ., aceea la care acordul (acceptarea) preemptorului ajunge la ofertant (vânzător) și este însoțit de dovada consemnării prețului la dispoziția vânzătorului[1].

Vânzătorul răspunde față de *terțul de bună-credință* pentru evicțiunea ce rezultă din exercitarea preempțiunii. În aprecierea bunei-credințe, care se prezumă, trebuie să se ia în considerare toate aspectele relevante din care să se tragă concluzia certă că terțul nu a cunoscut și nici nu putea să cunoască existența dreptului de preempțiune. În orice caz, terțul nu va fi de bună-credință atunci când dreptul de preempțiune era notat în registrele de publicitate (de exemplu, cartea funciară) sau când existența unui astfel de drept era de notorietate (de exemplu, în cazul vânzării către cetățenii din Uniunea Europeană a terenurilor agricole situate în extravilan – dreptul fiind consacrat de Legea nr. 17/2014 – sau al vânzării terenurilor din fondul forestier – dreptul fiind consacrat de art. 1.746 C. civ.). Referitor la aprecierea bunei-credințe, în practica judiciară s-a decis, cu valoare de principiu[2], că *„nu poate fi bună-credință acolo unde există culpă, oricât de ușoară ar fi aceasta. Buna-credință rezultă deci din convingerea loială unită cu lipsa de orice culpă și trebuie să fie întreagă, adică lipsită de cea mai mică îndoială în momentul dobândirii bunului. Îndoiala exclude convingerea loială și viciază astfel buna-credință. Aceasta impune ca, imediat ce persoana are vreun motiv de a se îndoi despre regularitatea actului [...], să refuze a trata sau să facă cercetări asupra problemei până va izbuti să-și formeze o convingere fermă. Existența îndoielii relevă reaua-credință, pe când absența îndoielii relevă buna-credință*". Apreciem că aceste orientări ale jurisprudenței sunt valabile și în materia dreptului de preempțiune.

Dreptul de preempțiune este un *drept patrimonial* protejat de legiuitor împotriva dispozițiilor prin care se urmărește anihilarea sa. De aceea,

---

[1] Dacă preemptorul beneficiază de termene de plată, contractul de vânzare se consideră încheiat la data la care acordul preemptorului ajunge la ofertant (vânzător) și a fost consemnată partea din preț convenită de părți.

[2] C. Ap. București, s. a III-a civ., dec. nr. 2096/2000, în *Culegere de practică judiciară în materie civilă pe anul 2000 a Curții de Apel București*, pp. 99-102.

potrivit art. 1.733 alin. (2) C. civ., clauzele contractului încheiat de către vânzător cu terțul având drept scop să împiedice exercitarea dreptului de preempțiune nu produc efecte față de preemptor.

Precizăm că, dacă preemptorul, căruia i s-a notificat cuprinsul contractului încheiat de vânzător cu terțul, nu își exercită dreptul de preempțiune în termenele de decădere prevăzute de lege, înseamnă că acest drept se stinge. De asemenea, prin neexercitarea dreptului de preempțiune de către preemptor, condiția suspensivă s-a îndeplinit, iar contractul de vânzare încheiat între vânzător și terț este retroactiv (de la data încheierii sale) consolidat.

Ca natură juridică, *dreptul de preempțiune este un drept potestativ*[1]. Preemptorul este cel care decide dacă își exercită sau nu dreptul de preempțiune, cu consecințele prezentate în cele ce precedă.

11.4. Concursul dintre preemptori. Este posibil să existe mai mulți preemptori cu privire la același bun (de exemplu, sunt mai mulți coproprietari, mai mulți vecini ai unui teren supus preempțiunii). În cazul în care mai mulți titulari și-au exercitat preempțiunea asupra aceluiași bun, conform art. 1.734 C. civ., contractul de vânzare se consideră încheiat:

a) cu titularul dreptului legal de preempțiune, atunci când se află în concurs cu titulari ai unor drepturi convenționale de preempțiune. Soluția este logică, deoarece, dacă ar avea prioritate titularul unui drept convențional de preempțiune, s-ar crea condițiile pentru eludarea normelor juridice ce consacră un drept legal de preempțiune;

b) cu titularul dreptului legal de preempțiune ales de vânzător, când se află în concurs cu alți titulari ai unor drepturi legale de preempțiune. De exemplu, dacă există trei preemptori proprietari ai unor terenuri învecinate cu terenul situat în extravilan ce urmează să se vândă, vânzătorul este cel care decide cui acordă preferința[2];

---

[1] A se vedea V. Stoica, *op. cit.*, p. 50. Pentru controversele în materie, a se vedea D. Chirică, *Dreptul de preempțiune în noul Cod civil*, *cit. supra*, pp. 33-36.

[2] Dacă există mai mulți titulari ai dreptului legal de preempțiune și legea consacră o anumită ordine de prioritate, vânzătorul este obligat să o respecte. De exemplu, Legea nr. 17/2014 prevede că înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu respectarea condițiilor de fond și de formă prevăzute de Codul civil și a dreptului de preempțiune al coproprietarilor, arendașilor, proprietarilor vecini, precum și al statului român, prin Agenția Domeniilor Statului, *în această ordine*, la preț și în condiții egale.

c) dacă bunul este imobil, cu titularul dreptului convențional de preempțiune care a fost mai întâi înscris în cartea funciară, atunci când acesta se află în concurs cu alți titulari ai unor drepturi convenționale de preempțiune;

d) dacă bunul este mobil, cu titularul dreptului convențional de preempțiune având data certă cea mai veche, atunci când acesta se află în concurs cu alți titulari ai unor drepturi convenționale de preempțiune. Dacă niciun înscris ce conferă dreptul convențional de preempțiune nu are dată certă, considerăm întemeiată opinia[1] potrivit căreia contractul de vânzare se consideră încheiat „cu titularul dreptului de preempțiune aflat în posesia bunului, în afară de cazul în care se dovedește că acela care este în posesia bunului cunoștea la data preluării posesiei existența unui drept de preempțiune anterior constituit în favoarea altuia, situație în care acesta din urmă va fi cel cu care se va considera încheiată vânzarea".

Ordinea prevăzută de art. 1.734 alin. (1) C. civ. este *imperativă* și, de aceea, orice clauză care contravine prevederilor de mai sus este *considerată nescrisă*.

Câteva *precizări* sunt necesare[2]:

i) dacă proprietarul bunului încheie contractul de vânzare cu un titular al dreptului legal de preempțiune, contractul este unul *simplu* (neafectat de condiție suspensivă) și nu mai trebuie notificat celorlalți titulari ai drepturilor legale de preempțiune[3]. În cazul concursului titularilor unor drepturi legale de preempțiune, vânzătorul are dreptul să aleagă pe oricare dintre ei și în acest mod anihilează drepturile celorlalți;

ii) dacă se încheie contractul de vânzare cu un titular al dreptului convențional de preempțiune și există mai mulți titulari ai unor drepturi legale de preempțiune, contractul trebuie notificat, în principiu, *tuturor* titularilor drepturilor legale de preempțiune. Vânzătorul poate exercita dreptul de alegere (în ceea ce îi privește pe titularii drepturilor legale de preempțiune) în chiar momentul notificării, iar dacă cel notificat își va exercita dreptul, ceilalți titulari ai drepturilor legale de preempțiune nu mai trebuie notificați.

---

[1] D. Chirică, *Dreptul de preempțiune în noul Cod civil*, *cit. supra*, p. 47.

[2] A se vedea și R. Dincă, *op. cit.*, p. 76.

[3] Avem în vedere acele situații în care, în ceea ce îi privește pe titularii dreptului legal de preempțiune, nu există o anumită ordine impusă de lege.

În schimb, dacă cel notificat nu își exercită dreptul, trebuie notificați și ceilalți titulari ai drepturilor legale de preempțiune, vânzătorul păstrându-și dreptul de alegere și în privința acestora;

iii) potrivit art. 125 din Legea nr. 71/2011, dacă legea nu prevede altfel, dispozițiile art. 1.734 din Codul civil se aplică și drepturilor de preempțiune izvorâte din contracte încheiate înainte de intrarea în vigoare a Codului civil.

11.5. Pluralitate de bunuri vândute. Se pune problema de a ști cum anume trebuie procedat în situația în care proprietarul a vândut terțului nu numai bunul în privința căruia există dreptul de preempțiune, ci și alte bunuri. De exemplu, o persoană a moștenit două bunuri și le-a vândut pentru un preț global unui terț. Soluția Codului civil este nuanțată, legiuitorul urmărind atât protecția preemptorului, cât și a vânzătorului. Astfel:

a) Atunci când preempțiunea se exercită în privința unui bun cumpărat de terț împreună cu alte bunuri pentru un singur preț, vânzătorul poate pretinde de la preemptor numai o parte proporțională din acest preț. În acest caz, vânzătorul va notifica preemptorului, în integralitatea sa, contractul de vânzare încheiat cu terțul; exercitarea dreptului de preempțiune va avea drept finalitate încheierea contractului de vânzare având ca obiect bunul supus preempțiunii între vânzător și preemptor și, respectiv, desființarea parțială și cu efect retroactiv a contractului încheiat între vânzător și terț. Cu alte cuvinte, preemptorul va deveni proprietarul bunului supus preempțiunii, iar terțul va rămâne proprietarul bunului nesupus preempțiunii.

În privința prețului pe care trebuie să îl consemneze preemptorul la dispoziția vânzătorului, acesta este cel precizat în contractul de vânzare încheiat cu terțul, dacă cele două componente ale prețului sunt defalcate (adică se menționează separat atât prețul bunului supus preempțiunii, cât și prețul bunului nesupus preempțiunii). În cazul în care prețul este menționat doar global, apreciem că vânzătorul are obligația ca, atunci când trimite notificarea către preemptor, conform art. 1.732 C. civ., să precizeze și care este prețul bunului supus preempțiunii, sub sancțiunea neregularității notificării. Preemptorul are obligația consemnării acestui preț la dispoziția vânzătorului, dar, dacă apreciază că vânzătorul a comis un abuz de drept, se poate adresa instanței de judecată, solicitând obligarea vânzătorului la restituirea unei părți din prețul plătit. Instanța urmează să ia în considerare valoarea

celor două bunuri şi, în funcţie de toate probele administrate, poate obliga vânzătorul la restituirea unei părţi din preţul consemnat de către preemptor[1].

b) Atunci când s-au vândut şi alte bunuri decât acela supus preempţiunii, dar care nu puteau fi despărţite de acesta fără să îl fi păgubit pe vânzător, exercitarea dreptului de preempţiune nu se poate face decât dacă preemptorul consemnează preţul stabilit pentru toate bunurile vândute. Textul urmăreşte să îl protejeze pe vânzător în acele situaţii în care există o legătură strânsă din punct de vedere economic între bunurile vândute. De exemplu, se vinde un teren agricol şi o casă situată în imediata apropiere, care deserveşte acel teren (asigură posibilitatea irigării terenului sau serveşte pentru depozitarea fructelor); sau vânzătorul a vândut două terenuri învecinate, care au o valoare economică mai mare împreună decât separat etc. În toate aceste cazuri, preemptorul trebuie să îşi exercite dreptul cu privire la toate bunurile şi să consemneze preţul integral. În caz de divergenţă între părţi cu privire la caracterul bunurilor, hotărăşte instanţa de judecată. În orice caz, este recomandabil pentru preemptor să consemneze preţul integral, întrucât riscă să fie decăzut din dreptul de preempţiune dacă instanţa apreciază că bunurile vândute în mod global nu puteau fi despărţite fără să-l fi păgubit pe vânzător.

11.6. Notarea dreptului de preempţiune asupra unui imobil. Art. 902 alin. (2) pct. 13 C. civ. prevede, cu caracter general, că este supus notării în cartea funciară şi „dreptul de preempţiune născut din convenţii". Notarea se face în baza înscrisului constatator al actului juridic prin care a fost constituit dreptul, întocmit în formă autentică, iar, dacă dreptul convenţional de preempţiune a fost constituit pentru un anumit termen, notarea va indica obligatoriu şi acest termen[2].

Aspectele concrete ale notării şi efectele acesteia sunt detaliate în art. 1.737 C. civ.

---

[1] Pentru opinia potrivit căreia „în această ipoteză termenul de exercitare a dreptului de preempţiune nu poate curge decât de la data rămânerii definitive a hotărârii judecătoreşti" pronunţate în cadrul litigiului care are ca obiect stabilirea exactă a preţului, a se vedea D. Chirică, *Dreptul de preempţiune în noul Cod civil*, *cit. supra*, p. 44.

[2] Art. 191 din Regulamentul din 9 iulie 2014 de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 700/2014 al directorului general al ANCPI.

Astfel, dreptul convențional de preempțiune în legătură cu un imobil se notează în cartea funciară. Dacă o asemenea notare a fost făcută, acordul preemptorului nu este necesar pentru ca acela care a cumpărat sub condiție suspensivă să își poată înscrie (provizoriu[1]) dreptul în cartea funciară, în temeiul contractului de vânzare încheiat cu proprietarul. Înscrierea se face sub condiția suspensivă ca, în termen de 30 de zile de la comunicarea încheierii prin care s-a dispus înscrierea, preemptorul să nu notifice biroului de carte funciară dovada consemnării prețului la dispoziția vânzătorului. Pentru ca preemptorul să își poată exercita dreptul de preempțiune în deplină cunoștință de cauză, este necesar ca el să primească de la biroul de carte funciară toate informațiile prevăzute de art. 1.732 alin. (2) C. civ., respectiv numele și prenumele vânzătorului, descrierea bunului, sarcinile care îl grevează, termenii și condițiile vânzării, precum și locul unde este situat bunul[2].

Dacă notifică în termenul de 30 de zile biroului de carte funciară acordul său de a încheia contractul de vânzare, însoțit de consemnarea prețului la dispoziția vânzătorului, preemptorul poate cere radierea din cartea funciară a dreptului terțului cumpărător și înscrierea dreptului său.

În cazul în care preemptorul nu a făcut notificarea în termen (însoțită, evident, de dovada consemnării prețului la dispoziția vânzătorului), dreptul de preempțiune se stinge și se radiază din oficiu din cartea funciară[3]. În

---

[1] Potrivit art. 882 alin. (1) C. civ., drepturile reale sub condiție suspensivă sau rezolutorie nu se intabulează, dar ele se pot înscrie provizoriu.

[2] În același sens, a se vedea R. Dincă, *op. cit.*, p. 71. Art. 176 alin. (6) din Regulamentul aprobat prin Ordinul nr. 700/2014 prevede că pentru efectuarea înscrierii provizorii nu se va cere acordul preemptorului, dar încheierea prin care se dispune înscrierea provizorie se comunică din oficiu preemptorului indicat în notare.

[3] Potrivit art. 191 alin. (4) din Regulamentul aprobat prin Ordinul nr. 700/2014, „Radierea notării dreptului de preempțiune convențională se va efectua, *din oficiu*, în următoarele cazuri: a) la intabularea dreptului de proprietate în baza contractului de vânzare încheiat cu preemptorul; b) în cazul justificării înscrierii provizorii sub condiție suspensivă a terțului achizitor, respectiv dacă preemptorul nu a făcut notificarea în termen de 30 de zile de la comunicarea încheierii prin care s-a dispus înscrierea. În acest caz dreptul de preempțiune se va radia concomitent cu intabularea dreptului de proprietate în favoarea terțului achizitor".

Potrivit art. 191 alin. (3) din Regulament, radierea notării dreptului de preempțiune convențională se va efectua, *la cerere*, în următoarele cazuri: a) la decesul preemptorului, în cazul în care dreptul de preempțiune nu a fost constituit pe un anumit termen;

aceste condiții, dreptul terțului cumpărător se va consolida, considerându-se, în temeiul art. 899 alin. (1) C. civ., că terțul a dobândit dreptul tabular de la data înregistrării cererii de înscriere provizorie.

11.7. Exercitarea dreptului de preempțiune în cadrul executării silite. Potrivit art. 1.738 C. civ., „În cazul în care bunul face obiectul urmăririi silite sau este scos la vânzare silită cu autorizarea judecătorului-sindic, dreptul de preempțiune se exercită în condițiile prevăzute de Codul de procedură civilă".

Textele din noul Cod de procedură civilă care fac referire la dreptul de preempțiune sunt art. 769 și 770 din materia urmăririi mobiliare și, respectiv, art. 846 și 848 din materia urmăririi imobiliare. Astfel, potrivit art. 769 alin. (10), în toate cazurile, la preț egal, va fi preferat cel care are un drept de preempțiune asupra bunului urmărit. Art. 770 dispune că titularul unui drept de preempțiune care nu a participat la licitație nu va mai putea să își exercite dreptul după adjudecarea bunului.

Dispoziții identice se regăsesc în art. 846 alin. (12) și, respectiv, în art. 848 C. pr. civ. în cazul vânzării la licitație a bunurilor imobile.

11.8. Caractere ale dreptului de preempțiune. Potrivit art. 1.739 C. civ., „Dreptul de preempțiune este indivizibil și nu se poate ceda".

Caracterul *indivizibil* al dreptului de preempțiune presupune că, în cazul în care există mai mulți cotitulari ai acestui drept (nu existența unui concurs între preemptori), dreptul se va exercita în mod unitar, nu divizat între cotitulari. De exemplu, dacă trei coproprietari au statutul de vecini ai terenului supus preempțiunii, ei vor putea exercita dreptul de preempțiune numai în mod colectiv (încheindu-se un singur contract cu vânzătorul), iar nu fiecare pentru o parte din terenul supus preempțiunii.

Caracterul *incesibil* al dreptului de preempțiune presupune:

i) în cazul în care dreptul are un *caracter convențional*, nu se poate transmite prin acte între vii, având un caracter *intuitu personae*. Dreptul nu se poate transmite nici prin moștenire, cu excepția cazului în care a fost constituit pe un anume termen (art. 1.740 C. civ.);

---

b) la expirarea termenului de 5 ani de la data constituirii, în cazul în care preemptorul a decedat, iar părțile au prevăzut un termen mai lung; c) la expirarea termenului pentru care a fost constituit.

ii) dacă dreptul are un *caracter legal* şi a fost consacrat în temeiul unei anumite calităţi a titularului (de exemplu, coproprietar, vecin etc.), poate fi transmis *doar* împreună cu acea calitate. De exemplu, coproprietarul unui bun nu poate ceda în mod separat dreptul său de preempţiune (care decurge din calitatea de coproprietar), dar, dacă înstrăinează cota sa parte din drept, dobânditorul va fi şi titularul dreptului de preempţiune, care în acest caz este un accesoriu al dreptului de (co)proprietate.

Dreptul *convenţional* de preempţiune se stinge *prin moartea preemptorului*, dacă a fost constituit fără indicarea unui termen. Dacă a fost stipulată o durată *determinată*, termenul se reduce la 5 ani de la data constituirii dreptului convenţional de preempţiune, dacă a fost stipulat un termen mai lung de 5 ani. De exemplu, dacă a fost stipulat un termen de 7 ani, acesta se va reduce la 5 ani, iar dacă preemptorul decedează după 3 ani, dreptul se transmite moştenitorilor săi până la împlinirea termenului de 5 ani[1].

Aşadar, dreptul convenţional de preempţiune are un *caracter temporar*, stingându-se fie la moartea preemptorului (în cazul duratei nedeterminate), fie la împlinirea termenului, care nu poate fi mai mare de 5 ani (în cazul duratei determinate).

---

[1] Diferenţierea făcută de legiuitor în cazul stipulării sau nestipulării unui termen este firească. Astfel, în cazul în care nu se indică niciun termen, promitentul se obligă să acorde preemptorului preferinţă dacă va vinde vreodată bunul (această situaţie se întâlneşte în acele ipoteze în care relaţiile dintre partenerii contractuali sunt foarte bune: vecini, asociaţi într-o societate, coproprietari etc.). Ar fi fost anormal ca în cazul unor astfel de înţelegeri legiuitorul să fi intervenit brutal şi să fi stipulat un anumit termen, împotriva voinţei părţilor.

În schimb, atunci când dreptul convenţional de preempţiune a fost constituit pe o durată determinată, părţile au înţeles să „croiască" o haină juridică strictă relaţiilor dintre ele. Promitentul s-a obligat să acorde preferinţă la preţ egal doar dacă se va decide să vândă *într-un anumit interval de timp*, dorinţa lui fiind aceea ca după expirarea acelui interval de timp nici el şi nici eventualii moştenitori să nu mai fie ţinuţi de obligaţia de a respecta dreptul de preempţiune. S-a optat pentru termenul de 5 ani pentru ca – în condiţiile în care promitentul a fost de acord să-şi limiteze dreptul de dispoziţie – această limitare să nu fie prea împovărătoare şi să nu afecteze principiul liberei circulaţii a bunurilor. Fără îndoială că la expirarea termenului de 5 ani părţile pot constitui un nou drept convenţional de preempţiune, care, dacă va fi limitat în timp, nu va putea fi recunoscut decât pentru o nouă durată de cel mult 5 ani.

11.9. Câteva cazuri în care dreptul de preempțiune este reglementat în legi speciale[1]

11.9.1. Dreptul de preempțiune reglementat de Legea nr. 10/2001[2]

a) Potrivit art. 17, au drept de preempțiune, în cazul încheierii unui contract de vânzare, locatarii următoarelor imobile: cele ocupate de unități și instituții de învățământ din sistemul de stat (grădinițe, școli, licee, colegii, școli profesionale, școli postliceale, instituții de învățământ superior); cele ocupate de unități sanitare și de asistență medico-socială din sistemul public (creșe, cămine-spital pentru bătrâni, spitale, centre de plasament, case de copii); cele ocupate de administrații financiare, trezorerii, ministere și alte autorități ale administrației publice centrale, parchete, judecătorii, tribunale, curți de apel, poliție, poliție de frontieră, jandarmerii, servicii publice comunitare pentru situații de urgență, sedii vamale, arhive naționale, direcții județene, case de asigurări de sănătate, primării, prefecturi, consilii locale și județene, inspectorate școlare; cele ocupate de instituții publice de cultură: teatre, opere, biblioteci, muzee, filarmonici, centre de cultură; cele ocupate de sedii ale partidelor politice legal înregistrate. Dreptul de preempțiune se poate exercita, sub sancțiunea decăderii, în termen de 90 de zile de la data primirii, prin executorul judecătoresc, a notificării privind intenția de vânzare. În cazul în care contractele de vânzare se încheie cu încălcarea dreptului de preempțiune, sancțiunea aplicabilă este *nulitatea absolută* a acelor contracte[3].

---

[1] Alte acte normative care consacră drepturi de preempțiune sunt (cu caracter exemplificativ): Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, Legea nr. 238/2004 a petrolului, Legea nr. 346/2004 privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii etc.

[2] Legea nr. 10/2001 a fost republicată în M. Of. nr. 798 din 2 septembrie 2005 și ulterior modificată de mai multe ori.

[3] Art. 17 a fost supus controlului de constituționalitate, autorul excepției susținând că se încalcă prevederile constituționale ale art. 44 privind garantarea dreptului de proprietate privată. Prin Decizia nr. 754 din 24 iunie 2008 excepția a fost respinsă, Curtea Constituțională reținând că „prin reglementarea dedusă controlului proprietarul nu este lipsit de posibilitatea de a negocia prețul vânzării și de a vinde imobilul terțului care oferă un preț mai mare, singura situație în care s-ar fi putut reține că textul de lege criticat vine în coliziune cu norma constituțională de referință, prin restrângerea prerogativei de dispoziție a dreptului de proprietate. Or, în condițiile în care dreptul de preempțiune operează exclusiv la preț egal, deci doar în cazul în care proprietarul a

b) Dispozițiile art. 17 sunt aplicabile și în ipoteza prevăzută de art. 19. Astfel, în situația imobilelor-construcții care fac obiectul notificărilor și cărora le-au fost adăugate, pe orizontală și/sau verticală, în raport cu forma inițială, corpuri suplimentare de sine stătătoare, foștilor proprietari sau, după caz, moștenitorilor acestora li se restituie, în natură, suprafața deținută în proprietate la data trecerii în proprietatea statului. În acest caz, deținătorul suprafeței adăugate imobilului preluat are drept de preempțiune la cumpărarea suprafeței restituite fostului proprietar sau, după caz, moștenitorului acestuia.

Tot astfel, în situația imobilelor-construcții cărora le-au fost adăugate, pe orizontală și/sau verticală, în raport cu forma inițială, corpuri suplimentare de sine stătătoare, foștilor proprietari sau, după caz, moștenitorilor acestora li se restituie, în natură, suprafața deținută în proprietate la data trecerii în proprietatea statului. Noul proprietar al suprafeței restituite în proprietate are drept de preempțiune la cumpărarea suprafeței adăugate imobilului după trecerea acestuia în proprietatea statului.

În ambele situații, încălcarea dreptului de preempțiune se sancționează cu *nulitatea absolută* a contractului de vânzare.

c) Potrivit art. 42 alin. (2), imobilele cu altă destinație decât cea de locuință, care nu se restituie persoanelor îndreptățite, se pot înstrăina potrivit legislației în vigoare, iar deținătorii cu titlu valabil la data intrării în vigoare a Legii nr. 10/2001 au drept de preempțiune. De asemenea, potrivit art. 42 alin. (3), au drept de preempțiune și chiriașii imobilelor cu destinația de locuințe care nu se restituie persoanelor îndreptățite[1]. În ceea ce privește sancțiunea care intervine în cazul încălcării dreptului de preempțiune, nu există o prevedere expresă, dar, având în vedere natura interesului ocrotit, apreciem că aceasta este *nulitatea relativă* a contractului de vânzare.

înțeles să vândă unui terț, deși chiriașul îi oferise același preț – opțiune prin ea însăși abuzivă și lipsită de legitimitate –, consacrarea drepturilor menționate prin lege, cu o evidentă finalitate de protecție a interesului persoanelor care au calitatea de chiriași ai respectivelor imobile, lipsește de orice temei critica de neconstituționalitate".

[1] „Dispozițiile art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 trebuie interpretate în sensul că opțiunea cumpărării acelei locuințe o are chiriașul, iar nu în sensul că unitatea deținătoare poate opta în a nu vinde locuința" (C. Ap. Iași, s. civ., dec. nr. 204/2008, citată de V. Terzea, *Noul Cod civil adnotat cu doctrină și jurisprudență*, ed. a 2-a, Ed. Universul Juridic, București, 2014, pp. 813-815).

11.9.2. Dreptul de preempțiune reglementat de Codul silvic. Potrivit art. 45 din Legea nr. 46/2008 (Codul silvic[1]), „coproprietarii și vecinii proprietari de fond forestier, persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat, au un drept de preempțiune, în ordinea prevăzută la art. 1.746 din Codul civil (respectiv coproprietarii și vecinii care sunt proprietari de fond forestier) și în condițiile prezentei legi, la cumpărarea de terenuri din fondul forestier aflate în proprietate privată, la preț și în condiții egale".

Vânzătorul are obligația de a-i înștiința în scris pe toți preemptorii, prin executorul judecătoresc sau notarul public, despre intenția de vânzare, arătând și prețul cerut pentru terenul ce urmează a fi vândut. În cazul în care coproprietarii sau vecinii fondului, alții decât administratorul pădurilor proprietate publică a statului, nu au domiciliul ori sediul cunoscut, înștiințarea ofertei de vânzare se înregistrează la primăria sau, după caz, primăriile în raza cărora este situat terenul și se afișează, în aceeași zi, la sediul primăriei, prin grija secretarului consiliului local.

Titularii dreptului de preempțiune trebuie să își manifeste în scris intenția de cumpărare și să comunice acceptarea ofertei de vânzare sau, după caz, să o înregistreze la sediul primăriei unde aceasta a fost afișată, în termen de 30 de zile de la comunicarea ofertei de vânzare ori, după caz, de la afișarea acesteia la sediul primăriei.

În situația în care terenul ce urmează a fi vândut este limitrof cu fondul forestier proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, exercitarea dreptului de preempțiune al statului ori al unităților administrativ-teritoriale în termenul de 30 de zile prevalează în raport cu dreptul de preempțiune al vecinilor.

Dacă în termenul de 30 de zile niciunul dintre preemptori nu își manifestă intenția de cumpărare, vânzarea terenului este liberă. În fața notarului public, dovada înștiințării preemptorilor se face cu copie de pe comunicările făcute sau, dacă este cazul, cu certificatul eliberat de primărie, după expirarea termenului de 30 de zile în care trebuia manifestată intenția de cumpărare.

Nerespectarea de către vânzător a obligației de înștiințare sau vânzarea terenului la un preț mai mic ori în condiții mai avantajoase decât cele arătate în oferta de vânzare atrage *anulabilitatea vânzării.*

[1] Republicat în M. Of. nr. 611 din 12 august 2015.

Dispozițiile prezentului articol privitoare la exercitarea dreptului de preempțiune se completează cu prevederile de drept comun, consacrate de Codul civil.

11.9.3. Dreptul de preempțiune reglementat de Legea nr. 17/2014[1]. Înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu respectarea condițiilor de fond şi de formă prevăzute de Codul civil şi a dreptului de preempțiune al coproprietarilor, arendaşilor, proprietarilor vecini, precum şi al statului român, prin Agenția Domeniilor Statului, în această ordine, la preț şi în condiții egale. Prin excepție, înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan pe care sunt situate situri arheologice clasate se face potrivit prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

Prin derogare de la art. 1.730 şi urm. C. civ., vânzătorul înregistrează, la primăria din raza unității administrativ-teritoriale unde se află terenul, o cerere prin care solicită afişarea ofertei de vânzare a terenului agricol situat în extravilan, în vederea aducerii acesteia la cunoştința preemptorilor. Cererea este însoțită de oferta de vânzare a terenului agricol şi de documentele doveditoare prevăzute de normele metodologice de aplicare a Legii nr. 17/2014. În termen de o zi lucrătoare de la data înregistrării cererii, primăria are obligația să afişeze timp de 30 de zile oferta de vânzare la sediul său şi, după caz, pe pagina de internet a acesteia. Primăria are obligația de a transmite structurii din cadrul aparatului central al Ministerului Agriculturii şi Dezvoltării Rurale (pe care legea o denumeşte „structura centrală"), respectiv structurilor teritoriale ale acestuia (denumite în lege „structuri teritoriale"), după caz, un dosar care să cuprindă lista preemptorilor, respectiv copiile cererii de afişare, ale ofertei de vânzare şi ale documentelor doveditoare, în termen de 3 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii.

[1] Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan şi de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică şi privată a statului cu destinație agricolă şi înființarea Agenției Domeniilor Statului a fost publicată în M. Of. nr. 178 din 12 martie 2014 şi a fost modificată prin Legile nr. 68/2014 şi nr. 138/2014.

În scopul unei transparențe extinse, în termen de 3 zile lucrătoare de la înregistrarea dosarului prevăzut la alin. (3), structura centrală, respectiv structurile teritoriale, după caz, au obligația să afișeze pe paginile de internet proprii oferta de vânzare, timp de 15 zile.

Titularul dreptului de preempțiune trebuie ca, în termenul de 30 de zile, să își manifeste în scris intenția de cumpărare, să comunice acceptarea ofertei vânzătorului și să o înregistreze la sediul primăriei unde aceasta a fost afișată. Primăria va afișa, în termen de 24 de ore de la înregistrarea acceptării ofertei de vânzare, datele prevăzute în normele metodologice de aplicare a Legii, respectiv le va trimite pentru afișare pe pagina de internet către structura centrală, respectiv structurile teritoriale, după caz.

În cazul în care, în termenul de 30 de zile, mai mulți preemptori de rang diferit își manifestă în scris intenția de cumpărare, la același preț și în aceleași condiții, vânzătorul va alege, cu respectarea ordinii prevăzute de lege, preemptorul, potențial cumpărător, și va comunica numele acestuia primăriei.

În cazul în care, în termenul de 30 de zile, mai mulți preemptori de același rang își manifestă în scris intenția de cumpărare și niciun alt preemptor de rang superior nu a acceptat oferta, la același preț și în aceleași condiții, vânzătorul va alege dintre aceștia și va comunica numele acestuia primăriei.

În cazul în care, în termenul de 30 de zile, un preemptor de rang inferior oferă un preț superior celui din oferta de vânzare sau celui oferit de ceilalți preemptori de rang superior lui care acceptă oferta, vânzătorul poate relua procedura, cu înregistrarea ofertei de vânzare cu acest preț, cu preemptorii de rang superior. Această procedură se va desfășura o singură dată, în termen de 10 zile de la împlinirea termenului de 30 de zile. La expirarea celor 10 zile, vânzătorul va comunica primăriei numele preemptorului.

În termen de 3 zile lucrătoare de la comunicarea ce i se face de către vânzător, primăria are obligația să transmită structurii centrale, respectiv structurilor teritoriale, după caz, datele de identificare a preemptorului ales, potențial cumpărător, în vederea verificării îndeplinirii condițiilor legale.

Dacă, în termenul de 30 de zile, niciunul dintre titularii dreptului de preempțiune nu își manifestă intenția de a cumpăra terenul, vânzarea terenului este liberă, cu respectarea dispozițiilor prevăzute de lege și de normele metodologice[1], urmând ca vânzătorul să înștiințeze în scris primăria despre

[1] Normele metodologice au fost aprobate prin Ordinul nr. 719/740/M.57/2333/2014 privind aprobarea normelor metodologice pentru aplicarea titlului I din Legea

aceasta. Vânzarea liberă a terenului la un preț mai mic decât cel cerut în oferta de vânzare ori în condiții mai avantajoase decât cele arătate în aceasta atrage *nulitatea absolută.*

În cazul în care, în termenul de 30 de zile, respectiv în termenul de 10 zile, vânzătorul modifică datele înscrise în oferta de vânzare, acesta reia procedura de înregistrare a cererii, cu respectarea dispozițiilor legii.

Dispozițiile privitoare la exercitarea dreptului de preempțiune se completează cu prevederile dreptului comun (art. 1.730 și urm. C. civ.).

Avizul final necesar încheierii contractului de vânzare în formă autentică de către notarul public sau pronunțării de către instanță a unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare se emite de către structurile teritoriale pentru terenurile cu suprafața de până la 30 de hectare inclusiv, iar pentru terenurile cu suprafața de peste 30 de hectare, de către structura centrală, conform art. 9 și urm. din Lege.

Nerespectarea dreptului de preempțiune constituie contravenție și se sancționează cu amendă de la 50.000 de lei la 100.000 de lei.

De asemenea, înstrăinarea prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan fără respectarea dreptului de preempțiune sau fără obținerea avizelor prevăzute de lege este interzisă și se sancționează cu *nulitatea relativă.*

Potrivit art. 20 alin. (2) și (3) (astfel cum a fost modificat prin Legea nr. 138/2014), *dispozițiile Legii nr. 17/2014 nu se aplică înstrăinărilor între coproprietari, soți, rude și afini până la gradul al treilea, inclusiv*, și *nici, în cadrul procedurilor de executare silită, contractelor de vânzare încheiate ca urmare a îndeplinirii unor formalități de licitație publică*, cum este cazul celor realizate în cadrul procedurii de prevenire a insolvenței și de insolvență sau ca urmare a apartenenței imobilului la domeniul privat de interes local sau județean al unităților administrativ-teritoriale. Cu alte cuvinte, ***nu** este necesar* să se respecte dreptul de preempțiune atunci când intervin contracte de vânzare menționate expres în art. 20 alin. (2) și (3).

---

nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, publicat în M. Of. nr. 401 din 30 mai 2014.

12. Dreptul prioritar la dobândirea imobilului expropriat. Potrivit art. 37 din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică[1], în cazul în care lucrările pentru care s-a făcut exproprierea nu s-au realizat, iar expropriatorul doreşte *înstrăinarea* imobilului, expropriatul – fost proprietar – are *un drept prioritar la dobândire*, la un preţ ce nu poate fi mai mare decât despăgubirea actualizată. În acest scop, expropriatorul îl va notifica pe fostul proprietar, iar, dacă acesta nu optează pentru cumpărare în termen de *două luni* de la primirea notificării, imobilul poate fi înstrăinat în mod liber.

Dacă dreptul prioritar de dobândire este încălcat, fostul proprietar se poate substitui în drepturile cumpărătorului, plătind acestuia preţul (adică despăgubirea actualizată), precum şi cheltuielile ocazionate de vânzare. Dreptul de substituire se exercită în termen de două luni de la data comunicării încheierii prin care s-a dispus înscrierea în cartea funciară în folosul cumpărătorului. În acest caz, fostul proprietar preia locul cumpărătorului, substituindu-se acestuia din urmă în toate drepturile şi obligaţiile născute din contractul încheiat cu încălcarea dreptului prioritar de dobândire. Dispoziţiile privind oferta de plată urmată de consemnaţiune se aplică în mod corespunzător.

Procesul-verbal încheiat de executorul judecătoresc pentru a constata primirea plăţii de către terţul cumpărător sau, după caz, încheierea executorului judecătoresc de constatare a consemnării plăţii preţului de către terţul cumpărător rămasă definitivă *ţine loc de titlu de proprietate*. Dispoziţiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.

Referitor la acest drept prioritar la înstrăinare, facem următoarele *precizări*[2]:

a) Dreptul de prioritate la dobândire este un *drept de prioritate la cumpărare*, concluzie trasă din utilizarea termenilor „preţ", „cumpărător", „vânzare".

b) Termenul de două luni este un *termen de decădere*.

c) În concurs cu alte drepturi convenţionale de preempţiune, dreptul de prioritate la cumpărare are un rang superior, conform art. 1.734 alin. (1) lit. a) C. civ. (relativ la concursul dintre preemptori).

---

[1] Republicată în M. Of. nr. 472 din 5 iulie 2011.

[2] A se vedea şi V. Stoica, *op. cit.*, pp. 188-189.

C. Obiectul contractului şi obiectul obligaţiei contractuale

13. Obiectul contractului. Potrivit art. 1.225 alin. (1) C. civ., „*Obiectul contractului* îl reprezintă *operaţiunea juridică*, precum vânzarea, locaţiunea, împrumutul şi altele asemenea, convenită de părţi, astfel cum aceasta reiese din ansamblul drepturilor şi obligaţiilor contractuale", iar art. 1.226 alin. (1) C. civ. prevede că „*Obiectul obligaţiei* este *prestaţia* la care se angajează debitorul".

Rezultă că, potrivit concepţiei noului Cod civil, obiectul contractului este diferit de obiectul obligaţiei. Astfel, *obiectul contractului* constă în rezultatul acestuia, adică în operaţiunea juridică prin care părţile dau naştere, modifică sau sting raporturi juridice de obligaţii. În schimb, *obiectul obligaţiei* constă în *prestaţia* pe care o poate pretinde creditorul şi pe care debitorul este ţinut să o aducă la îndeplinire. Prestaţia poate să fie pozitivă şi să constea într-o acţiune (de „*a da*" sau de „*a face*") ori negativă şi să constea într-o inacţiune (de „*a nu face*").

Obiectul contractului trebuie să fie *determinat* şi *licit*, sub sancţiunea nulităţii absolute. Obiectul este ilicit atunci când este prohibit de lege sau contravine ordinii publice ori bunelor moravuri [art. 1.225 alin. (2) şi (3) C. civ.].

Pentru a determina caracterul licit al unui contract, este necesar să se verifice şi obiectul obligaţiei, adică prestaţiile la care sunt îndreptăţite, respectiv ţinute părţile contractante; *dacă prestaţia contractuală este ilicită, atunci şi obligaţia va fi nulă şi, pe cale de consecinţă, şi contractul, în integralitatea lui, va fi nul absolut.* De exemplu, bunurile care nu sunt în circuitul civil nu pot face obiectul unei prestaţii contractuale. Dacă s-ar încheia un astfel de contract de vânzare, nu numai prestaţia contractuală ar fi nulă, ci şi contractul de vânzare în ansamblul său.

Alteori, este posibil ca obligaţiile (prestaţiile contractuale), *privite în mod separat*, să fie licite prin ele însele, dar operaţiunea juridică realizată prin contract să fie ilicită. De exemplu, transmiterea unui organ din corpul uman de la o persoană la alta (privită ca o prestaţie contractuală distinctă, separată) şi, respectiv, plata unei sume de bani efectuată de către o persoană altei persoane (privită ca o altă prestaţie distinctă) sunt prestaţii licite. Însă, privite împreună, ca făcând parte din una şi aceeaşi operaţiune juridică născută dintr-un contract de vânzare încheiat între cele două persoane, sunt prestaţii ilicite, deoarece *legea interzice vânzarea de organe ale corpului*

uman [numai donația de organe este permisă în condițiile prevăzute de lege – art. 144 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 95/2006 *privind reforma în domeniul sănătății* prevede că „donarea și transplantul de organe, țesuturi și celule de origine umană nu pot face obiectul unor acte și fapte juridice în scopul obținerii unui folos material sau de altă natură"][1].

Din interpretarea dispozițiilor art. 1.225 și 1.226 C. civ. rezultă că bunurile sunt obiectul prestațiilor contractuale, ceea ce înseamnă că ele nu sunt obiecte principale, ci doar *obiecte derivate (mediate)* ale contractului.

În materia contractului de vânzare, astfel cum rezultă din prevederile art. 1.650 C. civ., vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun, iar cumpărătorul se obligă să plătească în schimb prețul. În cele ce urmează vom examina condițiile de validitate ale bunului vândut și, respectiv, ale prețului, ca obiecte mediate ale contractului de vânzare[2].

I. Bunul vândut. Condiții

14. Enumerarea condițiilor. Potrivit art. 535 C. civ., „Sunt *bunuri* lucrurile, corporale sau necorporale, care constituie obiectul unui drept patrimonial".

În materia contractului de vânzare, art. 1.657 C. civ. prevede, cu caracter general, că „Orice bun poate fi vândut în mod liber, dacă vânzarea nu este interzisă ori limitată prin lege sau prin convenție ori testament". Bunul vândut trebuie să îndeplinească următoarele condiții: i) să fie susceptibil de a fi înstrăinat; ii) să existe în momentul încheierii contractului sau să poată exista în viitor; iii) să fie determinat sau determinabil, licit și posibil.

15. Bunul vândut să fie susceptibil de a fi înstrăinat. În mod tradițional, în doctrina de drept civil se susține că bunul vândut trebuie să se afle în circuitul civil. Este evident că și în cazul contractului de vânzare sunt aplicabile prevederile art. 1.229 C. civ. („Numai bunurile care sunt în circuitul civil pot face obiectul unei prestații contractuale"), dar aceasta nu este o

---

[1] A se vedea, în acest sens, L. Pop, *Tratat de drept civil. Obligațiile. Vol. II. Contractul*, Ed. Universul Juridic, București, 2009, pp. 324-325.

[2] Subsecțiunea 3 a Secțiunii 1, „*Dispoziții generale*", este intitulată „**Obiectul vânzării**".

condiție specifică bunului vândut, ci reprezintă o condiție generală, aplicabilă oricărui bun care formează obiectul unui act juridic civil.

În privința contractului de vânzare, stabilind principiul liberei circulații a bunurilor [art. 12 alin. (1): „Oricine poate dispune liber de bunurile sale, dacă legea nu prevede în mod expres altfel"], noul Cod civil (art. 1.657, citat mai sus) prevede și o derogare importantă de la acest principiu, în sensul că *nu pot forma obiectul acestui contract bunurile în privința cărora vânzarea este interzisă ori limitată prin lege sau prin convenție ori testament.*

Prohibiția poate fi: i) *absolută*, vizând bunurile care, prin natura lor sau printr-o declarație a legii, sunt de uz sau interes public și care, ca atare, sunt *inalienabile*; ii) *relativă*, referitoare la bunurile care, nefiind inalienabile, pot fi vândute-cumpărate, dar numai de către anumite persoane sau numai în anumite condiții.

Noțiunea de „bunuri *inalienabile*" **nu** trebuie să fie confundată cu aceea de „bunuri *scoase din circuitul civil*". Unele bunuri sunt inalienabile (deci nu pot forma obiectul unui contract de vânzare), dar nu sunt scoase din circuitul civil, pentru că pot forma obiectul altor acte juridice civile, cum ar fi locațiunea, comodatul, antrepriza etc. În sensul propriu-zis al cuvântului, sunt scoase din circuitul civil numai lucrurile care, prin natura lor, nu sunt susceptibile de a forma obiectul dreptului de proprietate și al actelor juridice (așa-numitele lucruri comune – *res communis*: aerul, razele soarelui, apa mării sau din râul curgător[1] etc.), care – fiind inepuizabile – nu aparțin nimănui și al căror uz este comun tuturor, în condițiile și limitele prevăzute de lege.

15.1. Legea (art. 861 C. civ.) declară *inalienabile* (imprescriptibile și insesizabile) **bunurile proprietate publică**. Constituie obiect exclusiv al proprietății publice bogățiile de interes public ale subsolului, spațiul aerian, apele cu potențial energetic valorificabil, de interes național, plajele, marea teritorială, resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental, precum și alte bunuri stabilite prin lege organică. Celelalte bunuri care aparțin statului ori unităților administrativ-teritoriale fac parte, după caz, din domeniul public sau din domeniul privat al acestora, însă numai

[1] Apele cu potențial energetic valorificabil sau acelea ce pot fi folosite în interes public fac parte din domeniul public (art. 136 din Constituție).

dacă au fost, la rândul lor, dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege (art. 859 C. civ.). Bunurile proprietate publică fac parte din domeniul public național, județean sau, după caz, local (art. 860 C. civ.)[1].

În condițiile legii, bunurile proprietate publică pot fi date în administrare (regiilor autonome, prefecturilor, autorităților administrației publice centrale și locale, altor instituții publice de interes național, județean sau local) sau pot fi concesionate ori închiriate prin licitație publică [art. 136 alin. (4) din Constituție; art. 15-16 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică; a se vedea și art. 123 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, art. 866 și urm. C. civ.], dar nu pot fi înstrăinate-dobândite (de exemplu, prin vânzare) cât timp fac parte din domeniul public[2].

Menționăm că terenurile și alte bunuri din *domeniul privat* al statului și al unităților administrativ-teritoriale – cât timp, prin schimbarea destinației, nu sunt trecute în domeniul public potrivit art. 863 lit. e) C. civ. – sunt supuse dispozițiilor de drept comun, dacă prin lege nu se prevede altfel [art. 44 alin. (2) din Constituție, art. 123 din Legea nr. 215/2001]. În caz de înstrăinare se aplică, prin urmare, dispozițiile prevăzute pentru contractul de vânzare, în măsura în care prin legea specială nu se prevede altfel. De exemplu, în privința bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale trebuie să fie respectate, sub sancțiunea nulității absolute, prevederile Legii nr. 215/2001 a administrației publice locale, care sunt de ordine publică[3].

---

[1] Pentru o analiză aprofundată a dreptului de proprietate publică, a se vedea: C. Bîrsan, *op. cit.*, pp. 158-196; V. Stoica, *op. cit.*, pp. 191-223.

[2] Dacă bunurile proprietate publică sunt scoase din paza și administrarea organelor statului și date în administrarea regiilor ori instituțiilor publice, ele nu își pierd apartenența la domeniul public, fiind transmis numai dreptul de exploatare, deoarece dreptul de proprietate publică este un drept absolut și exclusiv, nesusceptibil de dezmembrare (CSJ, s. cont. adm., dec. nr. 152/1994, în *Jurisprudența CSJ 1994*, p. 350). Precizăm, de asemenea, că fac parte din domeniul public nu numai bunurile declarate ca atare expres de lege, dar și bunurile din patrimoniul statului sau unităților administrativ-teritoriale care sunt de uz sau interes public, de exemplu, tablourile din muzee publice, cărțile și manuscrisele din biblioteci sau arhive publice etc. După cum s-a hotărât, în principiu, toate bunurile afectate folosinței publice fac parte din domeniul public (CSJ, s. cont. adm., dec. nr. 152/1994, în *Jurisprudența CSJ 1994*, p. 349).

[3] Potrivit art. 123 din Legea nr. 215/2001, „(1) Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice,

15.2. Un alt caz de *inalienabilitate*, dar numai *temporară*, a fost prevăzut de art. 32 din Legea nr. 18/1991 (republicată în 1998): „terenul atribuit conform art. 19 alin. (1), art. 21 şi art. 43 nu poate fi înstrăinat prin acte între vii timp de 10 ani, socotiţi de la începutul anului următor celui în care s-a făcut înscrierea proprietăţii, sub sancţiunea nulităţii absolute a actului de înstrăinare". În articolele la care se făcea trimitere este vorba de terenurile cu privire la care, în terminologia Legii, s-a „*constituit*" (nu „reconstituit") dreptul de proprietate în favoarea cooperatorilor care nu au adus pământ în cooperativă şi a altor persoane prevăzute de Lege. Art. 32 din Legea nr. 18/1991 a fost abrogat prin Legea nr. 71/2011.

Tot temporară a fost şi inalienabilitatea prevăzută de art. 9 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului. Este vorba de apartamentele care nu s-au restituit în natură foştilor proprietari sau moştenitorilor acestora şi care puteau fi cumpărate de chiriaşii titulari de contract de închiriere a apartamentelor în cauză, dar cu interdicţia înstrăinării timp de 10 ani de la data cumpărării (indiferent de plata integrală sau în rate a preţului). Şi art. 9 alin. (8) din Legea nr. 112/1995 a fost abrogat prin Legea nr. 71/2011[1].

Interdicţiile au vizat, evident, numai înstrăinarea prin acte între vii, cu titlu oneros sau gratuit, nu şi transmisiunile prin moştenire legală sau testamentară[2].

---

să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau judeţean, în condiţiile legii. (2) Vânzarea, concesionarea şi închirierea se fac prin licitaţie publică, organizată în condiţiile legii".

[1] Pentru amănunte privind problemele de ordin juridic ce s-au pus în doctrină şi jurisprudenţă în legătură cu aplicarea art. 32 din Legea nr. 18/1991 şi art. 9 din Legea nr. 112/1995, a se vedea Fr. Deak, *op. cit.*, vol. I, 2006, pp. 63-65, precum şi lucrările şi hotărârile judecătoreşti acolo citate.

[2] În practica judiciară s-a decis că „dispoziţia art. 9 din Legea nr. 112/1995, fiind prohibitivă, este de strictă interpretare atât cu privire la persoanele cărora li se aplică, cât şi cu privire la operaţiunile juridice la care se referă. Ca urmare, interdicţiile operează numai pentru înstrăinarea locuinţei, iar nu şi pentru constituirea, în favoarea unui terţ, a unui dezmembrământ al dreptului de proprietate, cu caracter temporar, cum este uzufructul. De asemenea, interdicţia operează numai pentru înstrăinarea intenţionată de chiriaşul cumpărător, prin acte între vii, iar nu şi pentru dobândirea bunului de către moştenitorii săi şi pentru actele de înstrăinare ale acestora, după decesul chiriaşului cumpărător" (ICCJ, s. civ. propr. int., dec. nr. 5499/2004, în B. Cas. nr. 3/2005, pp. 33-34).

15.3. Derogarea relativă de la principiul liberei circulații a bunurilor este prevăzută de lege în privința bunurilor care constituie *monopolul statului* și care pot fi vândute, respectiv cumpărate, în condițiile prevăzute de lege, numai de persoane juridice sau fizice autorizate pe bază de licență (de exemplu, tutun, arme, stupefiante etc.). În acest sens, Legea nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale prevede: „Statul își poate rezerva activități economice pe care să le desfășoare în mod exclusiv cu titlu de monopoluri de stat. Asemenea monopoluri, precum și modul lor de administrare, se stabilesc prin legi speciale" (art. 40 din Legea nr. 15/1990 și Legea nr. 31/1996 privind regimul monopolului de stat).

În sfârșit, există bunuri care, din motive de ordine publică sau economico-socială, pot fi cumpărate *numai cu respectarea unor prevederi legale speciale*. Amintim în acest sens: *armele, munițiile și materialele explozive* (Legea nr. 295/2004 privind regimul armelor și al munițiilor; Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 295/2004, aprobate prin H.G. nr. 130/2005; Legea nr. 126/1995 privind regimul materiilor explozive; Legea nr. 116/1997 pentru ratificarea Convenției europene cu privire la controlul achiziționării și deținerii armelor de foc de către particulari, adoptată la Strasbourg la 28 iunie 1978), *produsele și substanțele stupefiante* (Legea nr. 339/2005 privind regimul juridic al plantelor, substanțelor și preparatelor stupefiante și psihotrope), *produsele și substanțele toxice* (Legea nr. 360/2003 privind regimul substanțelor și preparatelor chimice periculoase).

Precizăm că bunurile din patrimoniul cultural național nu sunt scoase din circuitul civil și deci pot fi înstrăinate-dobândite (dacă nu fac parte din domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale), însă scoaterea din țară a tuturor bunurilor culturale mobile, temporar sau definitiv, de către persoane fizice sau juridice, se poate face numai pe baza *certificatului de export* emis de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii (care, în cazul bunurilor culturale mobile clasate în tezaur, va fi avizat de Comisia Națională a Muzeelor și Colecțiilor și aprobat de ministrul culturii)[1].

[1] A se vedea Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil.

Nici metalele prețioase și pietrele prețioase nu sunt declarate inalienabile, putând fi deținute și înstrăinate-dobândite, legea prevăzând numai anumite limitări, mai ales în legătură cu operațiunile având ca obiect aceste bunuri[1].

15.4. În sfârșit, precizăm că, *în principiu*, un bun *nu poate fi declarat inalienabil prin voința omului*[2] (de exemplu, clauza contractuală sau testamentară prin care se interzice vânzarea bunului cumpărat, donat, lăsat legat etc.), întrucât o asemenea clauză (*pactum de non alienando* – „pact de neînstrăinare") contravine principiului liberei circulații a bunurilor [consacrat de art. 12 alin. (1) C. civ.] și, mai ales, principiului potrivit căruia proprietarul dispune în mod exclusiv (absolut și perpetuu) de bunul său (art. 555 C. civ.). Dreptul de proprietate (care include și dreptul de dispoziție juridică) este garantat, în limitele prevăzute de lege, de Constituție (art. 44).

Potrivit art. 627 alin. (1) C. civ., „Prin convenție sau testament se poate interzice înstrăinarea unui bun, însă numai pentru o durată de cel mult 49 de ani și dacă există un interes serios și legitim. Termenul începe să curgă de la data dobândirii bunului". Rezultă că inalienabilitatea convențională poate fi recunoscută valabilă numai dacă sunt îndeplinite în mod cumulativ *două condiții*: a) caracterul temporar; b) interesul serios și legitim[3].

a) În ceea ce privește *caracterul temporar*, legiuitorul a urmărit să realizeze un echilibru între principiul liberei circulații a bunurilor și principiul libertății de voință. Durata maximă a clauzei voluntare de inalienabilitate este de 49 de ani, iar depășirea acestui termen atrage – în opinia noastră –

---

[1] A se vedea: O.U.G. nr. 190/2000 privind regimul metalelor prețioase și pietrelor prețioase în România (republicată în M. Of. nr. 77 din 29 ianuarie 2004 și modificată de mai multe ori); CSJ, s. pen., dec. nr. 64/1994, în *Buletinul jurisprudenței 1994*, pp. 155-156, și dec. nr. 552/1995, în Dreptul nr. 2/1996, pp. 119-120; N. Conea, *Discuții în legătură cu regimul sancționator în cazul operațiunilor ilicite cu metale prețioase*, în Dreptul nr. 5/1992, p. 73 și urm.

[2] După cum s-a hotărât anterior intrării în vigoare a noului Cod civil, „interdicția înstrăinării chiar pe o durată limitată, înlăturând dreptul de dispoziție al proprietarului, nu poate fi instituită decât prin lege organică" – Decizia Curții Constituționale nr. 6 din 11 noiembrie 1992, în *Jurisprudența CC 1992-1997*, p. 123.

[3] Aceste condiții erau admise în doctrină și jurisprudență și anterior intrării în vigoare a noului Cod civil. Pentru amănunte, a se vedea Fr. Deak, *op. cit.*, vol. I, 2006, pp. 68-69, precum și lucrările și hotărârile judecătorești acolo citate.

reducerea duratei clauzei la 49 de ani[1]. În cazul unui contract de vânzare, termenul începe să curgă de la data dobândirii dreptului de proprietate de către cumpărător, ceea ce înseamnă că trebuie analizat de la caz la caz momentul la care cumpărătorul dobândeşte proprietatea (la data încheierii contractului, la data individualizării bunurilor de gen, la data prevăzută în contract pentru transferul dreptului de proprietate etc.).

b) În ceea ce priveşte *interesul serios şi legitim*, acesta poate consta în garantarea executării unei obligaţii (de plată a preţului, a unei rente viagere în favoarea unui terţ etc.) sau alt interes (de exemplu, interdicţia înstrăinării bunului transmis minorului până la majoratul lui). De asemenea, dacă vânzătorul înstrăinează doar nuda proprietate asupra unui bun (păstrându-şi dreptul de uzufruct), el are interesul serios şi legitim de a-l păstra pe cumpărător ca nud proprietar pentru a nu se expune dificultăţilor posibile din partea unui nud proprietar subdobânditor [după cum este cunoscut – a se vedea art. 729 alin. (2) şi art. 730 alin. (2) C. civ. –, reparaţiile mari sunt în sarcina nudului proprietar, iar, atunci când nudul proprietar nu efectuează la timp reparaţiile mari, uzufructuarul le poate face pe cheltuiala sa, nudul proprietar având obligaţia să restituie contravaloarea lor până la sfârşitul anului în curs, actualizată la data plăţii; aşadar, uzufructuarului nu îi este indiferent cine are calitatea de nud proprietar].

Art. 627 alin. (2) C. civ. dispune că dobânditorul poate fi autorizat de către instanţă să dispună de bun dacă interesul care a justificat clauza de inalienabilitate a bunului a dispărut sau dacă un interes superior o impune. De exemplu, cumpărătorul are nevoie urgentă de bani pentru efectuarea unei intervenţii chirurgicale costisitoare pentru el sau pentru un membru al familiei sale şi nu dispune de sursele financiare necesare.

---

[1] Potrivit art. 185 alin. (4) din Regulamentul aprobat prin Ordinul directorului general al ANCPI nr. 700/2014, „Clauza de inalienabilitate precum şi interdicţia de grevare se notează numai dacă în actul în temeiul căruia se solicită înscrierea este prevăzută durata inalienabilităţii sau a interdicţiei de grevare, care nu poate depăşi 49 de ani. Notarea se va face pentru durata astfel arătată în act, *iar dacă aceasta depăşeşte 49 de ani, notarea se va face pentru o durată de 49 de ani*". Apreciem că reducerea duratei clauzei la 49 de ani corespunde mai bine intenţiei părţilor.

Pentru opinia potrivit căreia, dacă termenul este mai mare de 49 de ani, clauza de inalienabilitate este *nulă absolut*, „întrucât legiuitorul nu a prevăzut, în această ipoteză, posibilitatea reducerii duratei clauzei la 49 de ani, de drept sau prin intervenţia instanţei", a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, p. 115.

Dacă nu sunt îndeplinite condițiile de validitate prevăzute de lege, sancțiunea este *nulitatea clauzei de inalienabilitate*, cu excepția situației în care durata este mai mare de 49 de ani și când, așa cum am arătat mai sus, considerăm că durata se reduce la 49 de ani. Nulitatea clauzei de inalienabilitate stipulate într-un contract de vânzare atrage nulitatea întregului contract dacă a fost *determinantă* la încheierea acestuia, în sensul că, dacă nu s-ar fi inserat acea clauză, nu s-ar fi încheiat contractul de vânzare. În contractele cu titlu oneros (așadar, și în cazul contractului de vânzare), caracterul determinant al clauzei *se prezumă*, până la proba contrară. Ne aflăm în fața unei *prezumții relative*. Dacă cel interesat va face dovada că o astfel de clauză nu a avut un caracter determinant, sancțiunea nulității va afecta doar clauza de inalienabilitate, iar restul contractului de vânzare rămâne valabil.

Potrivit art. 627 alin. (4) C. civ., „Clauza de inalienabilitate este subînțeleasă în convențiile din care se naște obligația de a transmite în viitor proprietatea către o persoană determinată sau determinabilă". Textul de lege are în vedere: i) contractele translative de proprietate, dar care, din diverse motive, presupun amânarea transmiterii dreptului de proprietate la un moment ulterior încheierii contractului; ii) pactul de opțiune privind contractul de vânzare (art. 1.668 C. civ.); iii) promisiunea de vânzare (unilaterală și bilaterală) și promisiunea de cumpărare (art. 60^1 din Legea nr. 71/2011).

15.4.1. Pentru opozabilitate, clauza de inalienabilitate trebuie să fie supusă formalităților de publicitate prevăzute de lege, dacă este cazul. Dacă actul de înstrăinare în care s-a prevăzut clauza de inalienabilitate are ca obiect un *bun imobil*, această clauză va fi notată în cartea funciară. Astfel, potrivit art. 902 alin. (2) pct. 8 C. civ., este supusă notării „interdicția convențională de înstrăinare sau de grevare a unui drept înscris". În cazul *bunurilor mobile*, sunt aplicabile, în mod corespunzător, regulile prevăzute pentru dobândirea proprietății prin posesia de bună-credință. Potrivit art. 936 C. civ., cu excepția cazurilor prevăzute de lege, posesia de bună-credință a bunului mobil asigură opozabilitatea față de terți a actelor juridice constitutive sau translative de drepturi reale. Art. 938 alin. (1) C. civ. dispune că este de bună-credință posesorul care nu cunoștea și nici nu trebuia, după împrejurări, să cunoască lipsa calității de proprietar a înstrăinătorului.

Rezultă că, dacă dobânditorul unui bun mobil a cunoscut, pe orice cale, că bunul pe care l-a dobândit era supus unei clauze de inalienabilitate, nu va putea să pretindă dobândirea proprietății asupra acelui bun prin posesia de bună-credință.

15.4.2. Sancțiuni pentru încălcarea clauzei de inalienabilitate. Pentru a înțelege mai bine sancțiunile care intervin în cazul încălcării unei clauze de inalienabilitate, să presupunem că A, în calitate de vânzător (pe care Codul civil îl intitulează aici *înstrăinător*), vinde o casă lui B (numit de Codul civil *dobânditor*), iar în contractul de vânzare se stipulează că B nu poate înstrăina casa până la împlinirea vârstei de 30 de ani. În cazul în care clauza de inalienabilitate este valabilă, dar, cu nerespectarea ei, bunul este vândut lui C, înstrăinătorul A poate cere:

a) *rezoluțiunea* contractului încheiat între înstrăinător (A) și dobânditor (B) pentru nerespectarea de către dobânditor a obligației de a nu înstrăina bunul;

b) *anularea* actului de vânzare subsecvent încheiat între B și C cu nerespectarea clauzei de inalienabilitate.

Legiuitorul a prevăzut acest drept de opțiune pentru A (*rezoluțiune* sau *anulare*) întrucât în anumite cazuri el are interesul să ceară desființarea contractului pe care l-a încheiat cu B (cu consecința întoarcerii bunului în patrimoniul lui A), iar alteori are interesul să mențină bunul în patrimoniul dobânditorului B (situație în care solicită anularea contractului de vânzare încheiat între B și C).

În privința rezoluțiunii, trebuie menționat că A se poate adresa instanței de judecată în temeiul art. 1.549 alin. (1) C. civ. (putând solicita și daune-interese), dar are și dreptul de a emite o declarație unilaterală de rezoluțiune în cazurile prevăzute de art. 1.552 C. civ. ori de a beneficia de efectele unui pact comisoriu expres, dacă sunt îndeplinite condițiile art. 1.553 C. civ. În oricare dintre cele trei situații, dacă se obține rezoluțiunea contractului, nu se mai pune problema anulării contractului subsecvent, întrucât acesta va fi desființat potrivit adagiului *resoluto iure dantis resolvitur ius accipientis*[1].

În privința anulării actului de vânzare subsecvent, încheiat între B și C cu nerespectarea clauzei de inalienabilitate, precizăm că sancțiunea este

[1] În acest sens, a se vedea: C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 95; V. Stoica, *op. cit.*, p. 121.

nulitatea relativă a actului. De asemenea, nulitatea contractului de vânzare încheiat poate fi invocată şi de terţul în favoarea căruia s-a stipulat clauza de inalienabilitate (Codul civil are în vedere, de exemplu, situaţia în care în cuprinsul unui contract de vânzare s-a prevăzut că dreptul de proprietate se va strămuta în patrimoniul cumpărătorului Y la împlinirea unui termen suspensiv, iar vânzătorul X are obligaţia să nu înstrăineze bunul altei persoane; vânzătorul X îşi încalcă această obligaţie şi vinde bunul unei alte persoane Z; Y, beneficiarul clauzei de inalienabilitate, care este terţ faţă de contractul încheiat între X şi Z, poate cere anularea contractului de vânzare încheiat între aceştia cu încălcarea clauzei de inalienabilitate).

Mai precizăm şi faptul că neîndeplinirea condiţiilor de opozabilitate cu privire la clauza de inalienabilitate nu îl lipseşte pe beneficiarul clauzei de inalienabilitate de dreptul de a pretinde *daune-interese* proprietarului care nu se conformează acestei obligaţii [art. 628 alin. (5) C. civ.]. Această prevedere legală se explică prin aceea că o clauză de inalienabilitate produce efecte între beneficiarul acesteia şi cel ţinut să respecte clauza independent de îndeplinirea formalităţilor de publicitate (altfel spus, *între părţi contractul este opozabil, independent de îndeplinirea formalităţilor de publicitate*).

16. Bunul să existe în momentul încheierii contractului sau să poată exista în viitor (existenţă actuală sau viitoare). A doua condiţie pe care trebuie să o îndeplinească bunul vândut este aceea ca bunul să existe în momentul încheierii contractului sau să poată exista în viitor.

16.1. Dacă părţile au avut în vedere un *bun individual determinat existent*, dar acel bun era ***pierit total*** în momentul încheierii contractului (sau nici nu a existat în realitate), vânzarea este lovită de ***nulitate relativă*** (art. 1.659 teza I C. civ.), întrucât obligaţia vânzătorului este lipsită de obiect, ceea ce antrenează şi lipsa cauzei obligaţiei cumpărătorului. Apreciem că nulitatea este *relativă*, deoarece norma juridică urmăreşte ocrotirea unui interes individual, respectiv protecţia cumpărătorului şi a avânzilor săi cauză (art. 1.248 C. civ.).

Dacă bunul exista în momentul încheierii contractului, dar ***pierise numai în parte***, cumpărătorul care nu cunoştea acest fapt în momentul vânzării

poate cere *fie anularea vânzării, fie reducerea corespunzătoare a prețului* (art. 1.659 teza a II-a C. civ.). Alegerea făcută de cumpărător nu trebuie să fie abuzivă (de exemplu, solicită anularea contractului, deși partea pierită – bunăoară, o anexă gospodărească lipsită de importanță – este neînsemnată sau cele două sau mai multe bunuri cumpărate, chiar la un preț global, nu sunt interdependente, cum ar fi o pereche de cai de tracțiune). În principiu, cumpărătorul poate solicita anularea contractului atunci când *executarea parțială nu poate duce la realizarea scopului pentru care a înțeles să cumpere*.

În cazul în care *cumpărătorul* ***cunoștea*** la data vânzării că bunul pierise în parte, nu are dreptul să ceară nici anularea vânzării și nici reducerea prețului; în acest caz, prețul a fost stabilit în deplină cunoștință de cauză, ținându-se seama de configurația bunului vândut, iar cumpărătorul nu are niciun motiv să susțină că s-ar fi aflat în eroare cu privire la vreun fapt esențial la încheierea contractului.

16.2. Vânzarea este valabilă dacă are ca obiect un *bun viitor* (*res futura*), care nu există în momentul încheierii contractului, dar poate exista în viitor (de exemplu, bunul ce se va confecționa, o construcție viitoare, o recoltă viitoare). Dintre bunurile viitoare, numai moștenirea *nedeschisă (viitoare)* **nu** poate forma obiectul unui contract (art. 956 C. civ.).

Dacă obiectul vânzării îl constituie un bun viitor, cumpărătorul dobândește proprietatea *în momentul în care bunul s-a realizat*. Bunul este considerat realizat *la data la care devine apt de a fi folosit potrivit destinației în vederea căreia a fost încheiat contractul* (de exemplu, o plantație de porumb poate fi recoltată atunci când porumbul este verde pentru a servi drept hrană animalelor sau poate fi recoltată atunci când porumbul este în stadiul de a fi vândut ca „porumb fiert" ori poate fi îngrijită până când se recoltează știuleții de porumb). În privința construcțiilor, sunt aplicabile dispozițiile corespunzătoare în materie de carte funciară. Aceasta înseamnă că sunt aplicabile prevederile art. 898 pct. 1 C. civ., potrivit cărora înscrierea provizorie în cartea funciară se va putea cere dacă dreptul real privește o construcție viitoare; în cazul înscrierii provizorii având ca obiect o construcție viitoare, justificarea acesteia se face în condițiile legii. În acest sens, art. 176 alin. (1) din Regulamentul aprobat prin Ordinul nr. 700/2014

al directorului general al ANCPI prevede că, „În vederea înscrierii drepturilor de garanție asupra unei construcții viitoare, *dreptul de proprietate asupra construcției viitoare se înscrie provizoriu în baza autorizației de construire și a documentației cadastrale*".

În cazul vânzării unor *bunuri dintr-un* ***gen limitat*** *care nu există la data încheierii contractului*, cumpărătorul dobândește proprietatea la momentul individualizării de către vânzător a bunurilor vândute. Prin „bunuri dintr-un gen limitat" se înțelege bunuri dintr-un lot determinat care aparține vânzătorului (de exemplu, vinul confecționat de vânzător din producția anului 2013, care are anumite însușiri determinate de calitățile strugurilor din acel an agricol; făina aflată în depozitul vânzătorului, obținută din producția de grâu a anului 2014 și care îndeplinește condițiile pentru a fi folosită pentru realizarea de produse de patiserie etc.).

Atunci când bunul sau, după caz, genul limitat nu se realizează, contractul nu produce niciun efect. Așadar, riscul nerealizării bunului viitor este suportat de către vânzător, care nu va fi îndreptățit să primească prețul. În cazul în care nerealizarea bunului viitor este determinată de culpa vânzătorului, el este ținut să plătească daune-interese (culpa vânzătorului ar consta, în cazul unei recolte viitoare de grâu, în aceea că nu a prestat lucrările adecvate dezvoltării și protecției plantelor, potrivit normelor agrotehnice și stipulațiilor contractuale – de exemplu, nu a prestat lucrările de erbicidare, fertilizare, irigații, protecție împotriva dăunătorilor etc.).

Este posibil ca riscul nerealizării bunului viitor să fie asumat de către cumpărător, situație în care el rămâne obligat la plata prețului, contractul având *caracter aleatoriu* (de exemplu, în luna martie se vinde grâul de pe cele 10 ha care aparțin vânzătorului, iar cumpărătorul își asumă riscul nerealizării, *în tot sau în parte*, a grâului care urmează să se recolteze în luna iulie; dacă în luna mai grâul este distrus total sau parțial de grindină, vânzătorul are dreptul să primească prețul convenit cu cumpărătorul, iar dacă deja a primit prețul, are dreptul să îl păstreze).

Când bunul se realizează numai *parțial* (fără însă ca riscul nerealizării să fie asumat de cumpărător), cumpărătorul are alegerea fie de a cere desființarea vânzării, fie de a pretinde reducerea corespunzătoare a prețului. Aceeași soluție se aplică și atunci când genul limitat s-a realizat numai parțial și, din acest motiv, vânzătorul nu poate individualiza întreaga canti-

tate de bunuri prevăzută în contract. Rezoluțiunea vânzării poate fi dispusă de instanța de judecată, care urmează să aprecieze dacă exercitarea opțiunii de către cumpărător nu este abuzivă. Nu excludem posibilitatea declarării unilaterale a rezoluțiunii, conform art. 1.550 și 1.552 C. civ., dacă sunt îndeplinite condițiile rezoluțiunii unilaterale. Dacă nerealizarea parțială a bunului sau, după caz, a genului limitat a fost determinată de culpa vânzătorului, acesta este ținut să plătească *daune-interese*.

17. O altă condiție este ca **bunul să fie determinat sau determinabil, licit și posibil**, ca la orice contract. Art. 1.226 alin. (2) C. civ. prevede că, sub sancțiunea nulității absolute, obiectul obligației trebuie să fie determinat sau cel puțin determinabil și licit[1]. Tot astfel, art. 1.227 C. civ. dispune că un contract este valabil chiar dacă, la momentul încheierii sale, una dintre părți se află în imposibilitate de a-și executa obligația, afară de cazul în care prin lege se prevede altfel. Coproprietatea forțată asupra părților comune din clădirile cu mai multe apartamente sau cu spații locative cu altă destinație decât aceea de locuință, având caracter accesoriu potrivit destinației, formează obiectul contractului, chiar dacă aceste părți nu sunt specificate expres (*accessorium sequitur principale*), afară numai dacă coproprietatea a încetat cu acordul tuturor coproprietarilor (menținerea ei nefiind impusă cu necesitate)[2].

---

[1] Este ilicită vânzarea de produse contrafăcute, de substanțe stupefiante etc. Dacă obiectul este ilicit întrucât provine din contrabandă, iar cumpărătorul a cunoscut această proveniență, în caz de confiscare, nu poate cere restituirea prețului plătit, de asemenea confiscat (TJ Satu Mare, dec. nr. 462/1976, în RRD nr. 1/1978, p. 64).

[2] Potrivit art. 651 C. civ., „Cota-parte din dreptul de proprietate asupra părților comune are caracter accesoriu în raport cu dreptul de proprietate asupra spațiului din clădire care constituie bunul principal; înstrăinarea sau ipotecarea cotei-părți nu se va putea face decât odată cu dreptul asupra spațiului care constituie bunul principal". Pentru practica judiciară anterioară intrării în vigoare a noului Cod civil, a se vedea, de exemplu: TS, s. civ., dec. nr. 97/1970, în CD 1970, p. 99; *idem*, dec. nr. 943/1978, în CD 1978, p. 67; *idem*, dec. nr. 1095/1982, în *Repertoriu 1980-1985*, p. 68; *idem*, dec. nr. 376/1969, în CD 1969, pp. 76-77; *idem*, dec. nr. 1877/1974, în CD 1974, p. 60; TS, completul de 7 judecători, dec. nr. 31/1977, în *Repertoriu 1975-1980*, p. 65.

II. Prețul. Condiții

18. Enumerarea condițiilor. Prețul trebuie să îndeplinească următoarele condiții: i) să constea într-o sumă de bani; ii) să fie determinat sau determinabil; iii) să fie sincer și serios.

19. Prețul să constea într-o sumă de bani. Stabilirea prețului sub forma unei sume de bani este *de esența vânzării*. Dacă înstrăinarea unui bun se face nu în schimbul unei sume de bani, ci în schimbul unui alt bun, pentru stingerea unei obligații sau în schimbul unei alte prestații, contractul nu mai poate fi calificat ca vânzare, ci ca un schimb (art. 1.763-1.765 C. civ.), o dare în plată (art. 1.492 C. civ.) sau alt contract, eventual, contract nenumit. Astfel, nu poate fi calificat drept vânzare contractul prin care proprietatea unui bun se strămută în schimbul întreținerii înstrăinătorului. Obligația de întreținere pe care și-o asumă dobânditorul bunului este o obligație *de a face*, care nu echivalează cu un preț; în acest caz ne aflăm în prezența unui contract de întreținere, reglementat de art. 2.254 și urm. C. civ. Tot astfel, dacă, drept contraechivalent al bunului transmis s-a stipulat o prestație periodică în bani, *dar care se plătește până la moartea creditorului (înstrăinătorului)*, contractul nu mai este de vânzare, ci de rentă viageră (reglementat de art. 2.242 și urm. C. civ., ca un contract special distinct).

20. Prețul să fie determinat sau determinabil. Prețul este determinat [art. 1.660 alin. (2) C. civ.] dacă cuantumul lui este hotărât de părți în momentul încheierii contractului[1]. Determinarea prețului nu presupune stabilirea modalității de plată (de exemplu, printr-o singură prestație sau în rate) ori a termenului plății, aceste elemente urmând a fi determinate – în lipsă de stipulație – potrivit legii. De exemplu, în privința datei plății prețului, art. 1.720 alin. (1) C. civ. prevede că, în lipsa unei stipulații contrare, cumpărătorul trebuie să plătească prețul *de îndată ce proprietatea este transmisă*.

[1] Dacă prețul a fost stabilit într-o sumă fixă în valută, cumpărătorul suportă riscul devalorizării monedei naționale, fiind obligat să plătească prețul stipulat – CSJ, s. com., dec. nr. 59/1997, în *Jurisprudența CSJ 1997*, pp. 448-449.

Este însă posibil ca părțile să precizeze în contract numai elementele cu ajutorul cărora prețul va putea fi determinat ulterior – cel mai târziu la data plății (de exemplu, în funcție de calitatea produselor vândute, de cursul zilei la termenul prevăzut pentru predarea bunului, de cotația la bursă etc.) – și care nu necesită un nou acord de voință al părților, caz în care prețul este *determinabil* (art. 1.661 C. civ.).

Prețul este determinabil și atunci când stabilirea lui este lăsată la aprecierea uneia sau mai multor persoane *desemnate potrivit acordului părților*. Atunci când prețul urmează să fie determinat de un terț, acesta trebuie să acționeze în mod corect, diligent și echidistant[1] [art. 1.232 alin. (1) C. civ.].

În cazul în care persoanele astfel desemnate nu determină prețul în termenul stabilit de părți sau, în lipsă, în termen de 6 luni de la încheierea contractului (de exemplu, refuză sau decedează), *la cererea părții interesate* (vânzător sau cumpărător), președintele judecătoriei de la locul încheierii contractului va desemna, de urgență, în camera de consiliu, prin încheiere definitivă, un expert pentru determinarea prețului. Remunerația expertului se plătește în cote egale de către părți. Prețul stabilit de terțul desemnat de părți sau de expertul desemnat de instanță face parte din contractul de vânzare de la încheierea contractului[2] și este ***obligatoriu*** atât pentru părți, cât și pentru instanță[3].

---

[1] Într-un litigiu soluționat în Franța care a opus societatea L'Oréal și grupul Frydman, părțile au ales ca terț arbitru un fost conducător al unei societăți a grupului L'Oréal, fără ca grupul Frydman să știe acest lucru; s-a hotărât că desemnarea terțului a fost nulă, întrucât consimțământul dat de grupul Frydman nu a fost liber (a se vedea Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *op. cit.*, p. 137).

[2] A se vedea C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil român*, vol. II, București, 1929, p. 906.

[3] Sub imperiul Codului civil de la 1864, în doctrină (a se vedea, de exemplu, D. Alexandresco, *Principiile dreptului civil român*, vol. IV, București, 1926 (lucrare citată în continuare *Principiile...*), p. 177; M.B. Cantacuzino, *op. cit.*, p. 654; M. Mureșan, *Contractele civile*, vol. I, *Contractul de vânzare-cumpărare*, Ed. Cordial Lex, Cluj-Napoca, 1996, pp. 43-44; A. Bénabent, *Droit civil. Les contrats spéciaux*, Paris, 1995, pp. 28-29; Fr. Deak, *op. cit.*, vol. I, 2006, p. 84) se considera că terțul desemnat să stabilească prețul este, în realitate, mandatarul comun al părților (dublă reprezentare), împuternicit să stabilească prețul, mandat care – prin derogare de la dreptul comun în materie – nu poate fi revocat decât prin acordul comun al părților.

Considerăm întemeiată opinia exprimată în literatura de specialitate (a se vedea R. Dincă, *op. cit.*, p. 92) potrivit căreia terțul nu este un mandatar al părților, ci

Dacă prețul nu a fost determinat în termen de un an de la încheierea contractului, vânzarea este **nulă**, în afară de cazul în care părțile au convenit un alt mod de determinare a prețului. Rațiunea pentru care intervine sancțiunea nulității este aceea de a nu se amâna prea mult stabilirea unui element esențial al contractului de vânzare, care este de natură a afecta și executarea obligațiilor părților. Pentru a nu interveni sancțiunea nulității, este recomandabil ca la încheierea contractului părțile să stabilească o *modalitate subsidiară de determinare a prețului*, care ar fi activată în cazul în care a trecut un an de la încheierea contractului fără a se fi determinat prețul.

Există și alte *situații în care părțile nu au prevăzut în contract prețul*, dar, cu toate acestea, contractul este valabil, Codul civil prevăzând elementele ce vor fi luate în considerare pentru determinarea prețului. Astfel:

a) Prețul vânzării este suficient determinat dacă poate fi stabilit *potrivit împrejurărilor*. De exemplu, în cazul vânzării unui bun procurat de către vânzător dintr-o altă țară, prețul poate fi stabilit luându-se în considerare atât suma plătită ca preț în străinătate, cât și cheltuielile de transport (și alte eventuale cheltuieli – cazare, taxe vamale etc.) și un profit rezonabil, ținându-se seama și de prețul la care acel vânzător a mai vândut astfel de bunuri.

b) Când contractul are ca obiect bunuri pe care vânzătorul le vinde în mod obișnuit, se prezumă că părțile au avut în vedere *prețul practicat în mod obișnuit de vânzător*. Dacă prețul practicat de vânzător este diferit în funcție de diverși cumpărători (în temeiul relațiilor îndelungate de afaceri, al volumului vânzărilor, al reclamei etc.), se va lua în considerare prețul practicat în mod obișnuit în raport cu *acel* cumpărător (cu includerea discountului).

c) În lipsă de stipulație contrară, vânzarea unor bunuri al căror preț este stabilit pe piețe organizate este presupusă a se fi încheiat pentru *prețul mediu aplicat în ziua încheierii contractului pe piața cea mai apropiată de locul încheierii contractului*. Dacă această zi a fost nelucrătoare, se ține

---

contractul încheiat cu părțile este fie un contract nenumit dezinteresat (dacă terțul nu este remunerat), fie un contract de antrepriză (dacă terțul este remunerat). Într-adevăr, terțul nu se obligă să încheie vreun act juridic pe seama părților (așa cum impune art. 2.009 C. civ. pentru a ne afla în prezența unui contract de mandat), ci să execute o lucrare intelectuală sau să presteze un anumit serviciu pentru beneficiar (așa cum prevede art. 1.851 C. civ. în materia contractului de antrepriză).

seama de ultima zi lucrătoare. De exemplu, poate fi vorba de piața cerealelor sau de piața carburanților.

d) Atunci când, potrivit contractului, *prețul se determină prin raportare la un factor de referință*, iar acest factor nu există, a încetat să mai existe ori nu mai este accesibil, el se înlocuiește, în absența unei convenții contrare, cu factorul de referință cel mai apropiat. De exemplu, prețul a fost stabilit în funcție de moneda unei țări (bunăoară, marca germană), dar între timp moneda acelei țări a fost înlocuită cu alta, pentru că statul a aderat la Uniunea Europeană; se va proceda la efectuarea paritații acelei monede cu moneda euro.

e) Dacă *un contract încheiat între profesioniști* nu stabilește prețul și nici nu indică o modalitate pentru a-l determina, se presupune că părțile au avut în vedere *prețul practicat în mod obișnuit în domeniul respectiv pentru aceleași prestații realizate în condiții comparabile sau, în lipsa unui asemenea preț, un preț rezonabil*.

În scopul protecției cumpărătorului, art. 1.663 C. civ. dispune că, atunci când prețul se determină în funcție de greutatea lucrului vândut, la stabilirea cuantumului său nu se ține seama de greutatea ambalajului.

În cazurile în care există *prețuri legale obligatorii*[1], părțile trebuie să se conformeze (de exemplu, în cazul vânzării locuințelor construite din fondurile statului conform Legii nr. 85/1992, al vânzării locuințelor în baza Legii nr. 112/1995, al vânzării locuințelor construite pentru tineri de Agenția Națională pentru Locuințe în condițiile Legii nr. 152/1998), respectiv se subînțelege că părțile au avut în vedere prețul legal (deci este determinat), chiar dacă contractul nu conține precizări în această privință, căci numai convențiile legal făcute au putere obligatorie între părți [art. 1.270 alin. (1) C. civ.]. Dacă părțile au stabilit un alt preț, acesta *se înlocuiește de drept cu cel legal*[2], iar dacă contractul a fost executat cu plata unui alt preț, diferența urmează să fie plătită (vânzătorul având o acțiune contractuală în acest scop), respectiv restituită în temeiul art. 1.341 și urm. C. civ. (plată nedatorată).

---

[1] În condițiile economiei de piață, legiuitorul poate interveni în materie de prețuri în caz de penurie de produse (pentru a-i proteja pe cumpărători) sau în perioade de supraproducție (pentru a-i proteja pe producători) ori pe considerente de politică socială sau monetară.

[2] A se vedea: Plenul TS, dec. de îndrumare nr. 16/1966, în CD 1966, p. 37; TS, col. civ., dec. nr. 222/1959, în CD 1959, p. 109, și dec. nr. 862/1961, în *Repertoriu 1952-1969*, p. 217.

Dacă părţile au prevăzut un preţ legal, care însă s-a modificat în timpul executării contractului, modificarea de preţ se aplică de la data indicată în actul normativ sau, în lipsa unei atari prevederi, cu începere de la data intrării în vigoare a actului normativ, care este de imediată aplicare[1].

Iar atunci când preţul legal este numai maximal, părţile trebuie să-l respecte ca atare, stabilind concret preţul, nefiind suficientă trimiterea la preţul oficial. Totuşi, în funcţie de împrejurări, se poate prezuma că părţile au avut în vedere preţul legal maxim[2].

21. Preţul să fie sincer şi serios. Pentru ca preţul să existe, el trebuie să fie sincer şi serios.

21.1. Prin preţ *sincer* se înţelege un preţ real, pe care părţile să-l fi stabilit *nu în mod fictiv, fără intenţia de a fi plătit*, ci în scopul de a fi cerut şi plătit în realitate. Preţul este fictiv când din intenţia părţilor (exprimată în actul secret) rezultă că nu este datorat.

În cazul în care preţul este fictiv (simulat), contractul este *anulabil ca vânzare* [art. 1.665 alin. (1) C. civ.], căci îi lipseşte preţul (*sine pretio nulla est venditio* – „fără preţ nu există nicio vânzare"), dar, dacă părţile au urmărit în realitate înstrăinarea bunului – deci numai preţul, nu şi contractul în întregime este fictiv –, el poate fi recunoscut valabil ca *o donaţie deghizată* (deghizare totală), dacă „vânzătorul" a avut intenţia de a face o liberalitate şi dacă sunt îndeplinite toate condiţiile cerute pentru validitatea donaţiei. În ceea ce priveşte forma, art. 1.011 alin. (2) C. civ. prevede că donaţiile deghizate **nu** sunt supuse formei autentice cerute *ad validitatem*.

Dacă simulaţia constă numai în deghizarea parţială a preţului[3], dar fără ca preţul să devină derizoriu[4], contractul este valabil ca vânzare, devenind

---

[1] TS, col. civ., dec. nr. 41/1965, în *Repertoriu 1952-1969*, p. 217. În cazul în care cumpărătorul a plătit preţul legal prevăzut în contract, vânzătorul nu poate refuza predarea bunului vândut cu motivarea că ulterior preţul legal s-a modificat. A se vedea CSJ, s. com., dec. nr. 336/1993, în Dreptul nr. 8/1994, p. 82.

[2] A se vedea Henri et Léon Mazeaud, Jean Mazeaud, *Leçons de droit civil*, vol. III, Paris (în continuare: „Mazeaud", *op. cit.*), p. 701, nr. 864.

[3] A se vedea, de exemplu, speţa soluţionată de TS, completul de 7 judecători, dec. nr. 9/1986, cu *Nota I* de A. Chira, *Nota II* de V. Stoica, M. Ronea, în Dreptul nr. 2-3/1991, pp. 41-52.

[4] A se vedea *infra*, nr. urm.

aplicabile regulile simulației[1] și cele fiscale (deghizarea parțială se face, de regulă, pentru fraudarea fiscului)[2].

21.2. Prețul trebuie să fie *serios* [art. 1.660 alin. (2) C. civ.], adică *să nu fie derizoriu* (infim), atât de disproporționat în raport cu valoarea bunului vândut, încât este evident că părțile nu au dorit să consimtă la o vânzare. Dacă prețul este derizoriu (simbolic), el nu poate constitui obiectul obligației cumpărătorului și deci o cauză suficientă a obligației asumate de

[1] Într-o speță interesantă soluționată de instanța supremă (s. a II-a civ., dec. nr. 80/2016, publicată pe *www.scj.ro*) s-a reținut că o „construcție juridică realizată prin încheierea concomitentă a două contracte, unul de vânzare-cumpărare, în care s-a trecut un preț mai mic decât cel real, și unul de împrumut, în care suma împrumutată reprezintă, în realitate, diferența dintre prețul real convenit de părți și prețul aparent, declarat în contractul de vânzare-cumpărare, conține toate elementele unei simulații sub forma deghizării parțiale a elementului preț din conținutul contractului de vânzare-cumpărare.

Natura ilicită a acestei construcții juridice, prin care părțile au urmărit fraudarea legislației fiscale prin eludarea plății impozitului pe transferul proprietății, nu se răsfrânge asupra scopului urmărit de părți la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, deoarece doar modalitatea de plată a prețului are în sine o componentă ilicită, iar nu întreaga operațiune de vânzare-cumpărare, care are la bază principiul libertății contractuale și care nu contravine prevederilor art. 5 C. civ. 1864.

În această situație, una dintre părțile contractante nu poate obține anularea actelor juridice astfel încheiate pentru cauză ilicită întrucât efectele simulației în raporturile dintre acestea sunt guvernate de principiul priorității voinței reale a părților, conform prevederilor art. 1175 C. civ. 1864, sancțiunea civilă care intervine în cazul simulației prin deghizarea parțială a prețului fiind inopozabilitatea față de terți a situației create prin contractul ce conține elementul secret, iar nu nulitatea absolută".

[2] Potrivit art. 4 din *Normele privind tarifele de onorarii pentru serviciile prestate de notarii publici*, aprobate prin Ordinul ministrului justiției nr. 46/C/2011, pentru prevenirea evaziunii fiscale, notarul public are obligația de a cere părților să declare valoarea convenită în mod real pentru bunurile ce fac obiectul actelor sau procedurilor notariale, punându-le în vedere consecințele nedeclarării valorii reale a tranzacției. În cazul în care notarul public are îndoieli cu privire la sinceritatea valorii declarate de părți, poate refuza întocmirea actului printr-o încheiere motivată. Pentru autentificarea actelor care au ca obiect bunuri imobile, onorariul se calculează la valoarea declarată de părți. Potrivit art. 111 alin. (4) și (5) din *Codul fiscal*, „În cazul în care valoarea declarată este inferioară valorii minime stabilite prin studiul de piață realizat de către camerele notarilor publici, notarul public notifică organelor fiscale respectiva tranzacție. Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.".

vânzător de a transmite dreptul de proprietate. Seriozitatea, fiind o chestiune de fapt, este lăsată la aprecierea instanței[1].

Și în cazul prețului derizoriu *contractul este anulabil ca vânzare*, dar poate subzista ca donație (nu deghizată, ci *directă*, *obișnuită*, fiindcă nu există act secret), dacă s-a încheiat cu intenția de a face o liberalitate și cu respectarea condițiilor de fond și de formă prevăzute pentru donații[2].

21.3. Dacă prețul este sincer și serios (nu fictiv sau derizoriu), contractul de vânzare este, în principiu, valabil, chiar dacă prețul este mult inferior (sau superior) valorii reale a bunului vândut, întrucât părțile sunt libere să determine prețul sub (sau peste) valoarea bunului[3], iar echivalența este relativă, fiind raportată nu numai la valoarea bunului vândut, dar și la *subiectivismul părților*[4], de exemplu, datorită raporturilor de rudenie[5], de afinitate[6] sau de concubinaj[7].

În legătură cu caracterul serios al prețului, în practica judiciară[8] s-a decis că, deși inferior valorii bunului, prețul nu poate fi caracterizat ca neserios

---

[1] A se vedea: Decizia Curții Constituționale nr. 525 din 31 mai 2007; TS, s. civ., dec. nr. 1542/1973, în RRD nr. 6/1974, p. 74; TS, s. civ., dec. nr. 697/1984, în CD 1984, p. 28; TMB, s. a IV-a civ., dec. nr. 1245/1997, în *Culegere TMB 1993-1997*, pp. 56-57. În loc de preț derizoriu, uneori se vorbește de „modicitatea prețului" (dec. civ. nr. 187/1970), de „o disproporție prea mare" între preț și valoarea bunului (dec. civ. nr. 697/1984), ceea ce poate crea confuzie (în decizia citată nu a fost cazul) între prețul neserios și prețul lezionar.

[2] TJ Suceava, dec. civ. nr. 187/1970, cu *Notă* de V. Pătulea, în RRD nr. 7/1971, pp. 109-110.

[3] TS, s. civ., dec. nr. 1752/1971, în *Repertoriu 1969-1975*, p. 127.

[4] TS, s. civ., dec. nr. 1640/1977, în *Repertoriu 1975-1980*, p. 86; dec. nr. 831/1989, în RRD nr. 3/1990, p. 64; T. Iași, dec. civ. nr. 1142/2015, publicată pe *www.rolii.ro*. În cazul prețului mult inferior valorii bunului, uneori se vorbește de „vilitatea prețului" (a se vedea, de exemplu, deciziile citate și C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 907), în sens de preț lezionar (*vili vendere*, a vinde ieftin), care poate pune numai problema leziunii, iar nicidecum în sens de preț derizoriu.

[5] TJ Constanța, dec. civ. nr. 195/1987, în RRD nr. 1/1988, p. 69; T. Alba, dec. civ. nr. 369/2013; Jud. Sector 6 București, sent. civ. nr. 1888/2015, ambele publicate pe *www.rolii.ro*.

[6] ICCJ, s. I civ., dec. nr. 3493/2012, publicată pe *www.scj.ro*.

[7] C. Ap. Pitești, s. civ., dec. nr. 26/2007, citată de V. Terzea, *op. cit.*, p. 712, nr. 12.

[8] A se vedea CSJ, s. civ., dec. nr. 1783/2000, reprodusă, cu *notă aprobativă* de P. Perju, *Probleme de drept civil și drept procesual civil din practica Secției civile a Curții Supreme de Justiție*, în Dreptul nr. 4/2001, pp. 181-182.

dacă, raportat la ansamblul clauzelor convenite şi la calitatea părţilor, el apare ca o cauză suficientă a obligaţiei asumate de vânzător, elemente care se apreciază la data încheierii convenţiei, cu excluderea eventualelor neînţelegeri ulterioare intervenite între părţi. În concret, s-a reţinut că vânzarea unui apartament încheiată în 1995, la preţul de 5 milioane de lei (vechi), a fost perfectată la iniţiativa vânzătoarei (reclamantă în proces) şi în considerarea calităţii de nepoată de frate a cumpărătoarei, cu rezerva dreptului de abitaţie şi de a culege fructele unei părţi din bunul vândut, toate complinite cu obligaţia de sprijin material asumată de cumpărătoare[1].

De asemenea, printr-o altă hotărâre[2], instanţa supremă a statuat că „preţul serios se transpune în existenţa unei proporţii între cuantumul preţului stabilit de părţi şi valoarea reală a lucrului vândut, fără însă a reclama o echivalenţă între preţ şi valoarea lucrului, fiind exclusă însă existenţa unei disproporţii care nu este susceptibilă de justificare firească. Echivalenţa valorică relativă a preţului faţă de valoarea lucrului vândut trece prin filtrul subiectivismului părţilor contractante, care, prin efectul voinţei lor, sunt libere să aprecieze întotdeauna întinderea valorii ce se plăteşte drept preţ. Prin urmare, în situaţia în care există relaţii de afinitate între părţi, iar vânzătorul a beneficiat de un drept de uzufruct pe o perioadă de câţiva ani asupra imobilului vândut, aprecierea preţului vânzării ca «serios» fiind o chestiune de fapt, vilitatea preţului (deci un preţ mai mic care nu reprezintă echivalentul valoric al lucrului vândut) nu afectează validitatea convenţiei, un astfel de preţ neputând fi considerat neserios".

Uneori, stipularea unui preţ mai mic decât cel care s-ar fi impus în raport cu valoarea bunului vândut este realizată de părţi ***în mod intenţionat***, înstrăinătorul urmărind să îl gratifice pe dobânditor (înstrăinătorul a acţionat *animus donandi* – „cu intenţia de a gratifica")[3]. În acest caz, actul juridic conţine atât o componentă oneroasă, cât şi una gratuită, fiind în prezenţa unei *vânzări* pentru partea care corespunde preţului stipulat şi a unei *donaţii indirecte* pentru partea căreia nu-i corespunde nicio prestaţie din partea dobânditorului (de exemplu, un bun în valoare de 100.000 de lei se vinde cu preţul de 60.000 de lei, vânzătorul dorind să îl gratifice în mod indirect pe cumpărător cu o valoare de 40.000 de lei, iar acesta din urmă fiind de

[1] Pentru o situaţie asemănătoare, a se vedea şi C. Ap. Ploieşti, s. civ., dec. nr. 1103/1999, în Studia Universitatis Babeş-Bolyai, *Series Iurisprudentia*, nr. 2/2000, p. 96.

[2] ICCJ, s. I civ., dec. nr. 3493/2012, publicată pe *www.scj.ro*.

[3] A se vedea ICCJ, s. a II-a civ., dec. nr. 3831/2007, publicată pe *www.scj.ro*.

acord). Pentru cele două componente – oneroasă şi gratuită – se va aplica regimul juridic aferent fiecărui contract (vânzare, respectiv donaţie indirectă)[1].

Dacă părţile ***nu** au acţionat în deplină cunoştinţă de cauză*, ci una dintre ele (de exemplu, cumpărătorul), profitând de starea de nevoie, de lipsa de experienţă ori de lipsa de cunoştinţe a celeilalte părţi (vânzătorul), a stipulat în favoarea sa o prestaţie de o valoare considerabil mai mare, la data încheierii contractului, decât valoarea propriei prestaţii, ne putem afla în prezenţa **leziunii**, contractul de vânzare putând fi *anulat pentru leziune* sau *adaptat*, în condiţiile art. 1.221 şi urm. C. civ. De exemplu, moştenitorul unei bijuterii, fără a cunoaşte că aceasta valorează cel puţin 100.000 de lei, o vinde unui expert în materie cu preţul de 25.000 de lei (cumpărătorul a profitat de lipsa de cunoştinţe şi, eventual, de lipsa de experienţă a vânzătorului)[2].

Secţiunea a II-a
Efectele contractului de vânzare

22. Interpretarea clauzelor vânzării. Prin *efectele* unui contract se înţelege *obligaţiile pe care contractul le creează în sarcina părţilor contractante*. Pentru stabilirea acestor obligaţii, Codul civil conţine o dispoziţie în legătură cu interpretarea clauzelor vânzării.

De regulă, dacă, *după aplicarea regulilor de interpretare* (art. 1.266-1.268 C. civ.), contractul rămâne neclar, acesta se interpretează în favoarea celui care se obligă [art. 1.269 alin. (1) C. civ.]. În materie de vânzare, art. 1.671 C. civ. conţine *o regulă specială şi derogatorie*: clauzele îndoielnice în contractul de vânzare se interpretează *în favoarea cumpărătorului*, sub rezerva regulilor aplicabile contractelor încheiate cu consumatorii şi contractelor de adeziune. Câteva *precizări* sunt necesare:

a) în materie de vânzare, nu numai clauzele referitoare la propriile obligaţii, dar şi cele referitoare la obligaţiile vânzătorului se interpretează în

---

[1] A se vedea şi D. Chirică, *Tratat de drept civil. Succesiunile şi liberalităţile*, Ed. C.H. Beck, Bucureşti, 2014, p. 212.

[2] Pentru amănunte privind leziunea, a se vedea, de exemplu: G. Boroi, C.-A. Anghelescu, *op. cit.*, pp. 159-162; O. Ungureanu, C. Munteanu, *Drept civil. Partea generală*, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2013, pp. 235-240.

favoarea cumpărătorului[1]. Această particularitate a vânzării se justifică prin faptul că vânzătorul cunoaşte bunul vândut, stabileşte, de regulă, condiţiile contractului şi el este acela care, de cele mai multe ori, redactează clauzele contractului[2];

b) în privinţa *contractelor de adeziune*, art. 1.269 alin. (2) C. civ. prevede că stipulaţiile înscrise în astfel de contracte se interpretează *împotriva celui care le-a propus*. Înseamnă că, dacă cel care a propus clauzele contractuale este cumpărătorul, interpretarea clauzelor neclare se va face împotriva acestuia, iar nu în favoarea lui;

c) în ceea ce priveşte *regulile aplicabile contractelor încheiate cu consumatorii*, se va aplica legislaţia specială. Problematica protecţiei consumatorilor nu a constituit obiect de preocupare pentru legiuitorul noului Cod civil, deoarece legislaţia în materie este într-o continuă schimbare – cu deosebire datorită adoptării unor reglementari la nivel european şi necesităţii implementării acestora în dreptul intern. De aceea, relaţiile sociale extrem de dinamice din domeniul protecţiei consumatorului sunt reglementate prin norme speciale[3].

---

[1] Art. 1.312 C. civ. 1864 prevedea că „Vânzătorul este dator să explice curat îndatoririle ce înţelege a lua asupră-şi. Orice clauză obscură sau îndoioasă se interpretează în contra vânzătorului".

Regula de interpretare potrivit căreia clauzele îndoielnice se interpretează în favoarea cumpărătorului trebuie să fie avută în vedere de instanţă numai dacă celelalte reguli de interpretare (şi probele administrate) nu duc la elucidarea clauzei contractuale (Cas. III, dec. nr. 419/1919, în *C. civ. adnotat*, vol. III, pp. 433-434, nr. 5; a se vedea şi nr. 6).

[2] În acest sens, se poate spune „*caveat venditor*" – „vânzătorul să fie prevăzător, să ia măsuri de precauţie", vânzătorul urmând a se feri de redactarea neclară a clauzelor contractuale (*caveo, -ere* – a se feri, a-şi lua măsuri de siguranţă, de precauţie). Practica judiciară confirmă aplicarea acestui principiu. A se vedea, de exemplu, T. Suceava, s. civ., dec. nr. 1180/1999, nepublicată, citată după P. Perju, *Sinteză teoretică a jurisprudenţei Curţii de Apel Suceava în domeniul dreptului civil şi procesual civil (semestrul I/2000)*, în Dreptul nr. 12/2000, p. 88; C. Ap. Bucureşti, s. a IV-a civ., dec. nr. 561/1999, în *Culegere de practică judiciară în materie civilă – 1999*, pp. 87-89; T. Iaşi, s. I civ., dec. nr. 1253/2015, publicată pe *www.rolii.ro*; C. Ap. Cluj, s. I civ., dec. nr. 2529/R/2016, publicată pe *www.rolii.ro*.

[3] Potrivit art. 1 din Legea nr. 193/2000 *privind clauzele abuzive din contractele încheiate între profesionişti şi consumatori*: „(1) Orice contract încheiat între profesionişti şi consumatori pentru vânzarea de bunuri sau prestarea de servicii va cuprinde

§1. Obligațiile vânzătorului

23. Precizări prealabile. Vânzătorul are *trei obligații principale*: **A)** să transmită proprietatea bunului sau, după caz, dreptul vândut; **B)** să predea bunul; **C)** să îl garanteze pe cumpărător contra evicțiunii și contra viciilor bunului. Bineînțeles, părțile pot stipula și alte obligații, legiuitorul prevăzând numai obligațiile „principale" (art. 1.672 C. civ.). De exemplu, în anumite cazuri vânzătorul are obligația de a conserva bunul vândut până la predare sau de a asigura montajul (la care se poate adăuga obligația de instruire a cumpărătorului, pentru ca acesta să folosească în mod corespunzător bunul ce are un anumit nivel de tehnicitate); tot astfel, uneori, vânzătorul are obligația de a emite o factură, care indică bunul vândut, prețul, executarea obligației de predare etc. și reprezintă un mijloc de probă a contractului. Părțile contractante sunt în drept să modifice chiar și obligațiile principale reglementate de lege, în condițiile pe care le vom înfățișa în cele ce urmează.

A. Obligația de transmitere a proprietății sau a dreptului vândut

Potrivit art. 1.673 alin. (1) C. civ., „Vânzătorul este obligat să transmită cumpărătorului proprietatea bunului vândut", iar alin. (3) dispune că, „Dacă legea nu dispune altfel, dispozițiile referitoare la transmiterea proprietății se aplică în mod corespunzător și atunci când prin vânzare se transmite un alt drept decât dreptul de proprietate". Odată cu proprietatea, cumpărătorul dobândește toate drepturile și acțiunile accesorii ce au aparținut vânzătorului – art. 1.673 alin. (2) C. civ. [de exemplu, dreptul legal de preempțiune ce decurge din calitatea de proprietar al unui teren agricol extravilan, acțiunea în revendicare[1] sau în garanție contra evicțiunii sau contra viciilor (dar nu și acțiunea personală în anularea contractului de locațiune pentru incapacitatea vânzătorului, contract încheiat de vânzător anterior înstrăinării bunului)[2]].

---

clauze contractuale clare, fără echivoc, pentru înțelegerea cărora nu sunt necesare cunoștințe de specialitate. (2) *În caz de dubiu asupra interpretării unor clauze contractuale, acestea vor fi interpretate în favoarea consumatorului.* (3) Se interzice profesioniștilor stipularea de clauze abuzive în contractele încheiate cu consumatorii".

[1] A se vedea Cas. I, dec. nr. 709/1915, în *C. civ. adnotat*, vol. III, p. 443, nr. 3.

[2] A se vedea Cas. I, dec. nr. 1402/1922, *ibidem*, pp. 443-444, nr. 5.

Aşadar, potrivit noului Cod civil, una dintre obligaţiile vânzătorului este aceea de a transmite proprietatea sau dreptul vândut. Această nouă filozofie a Codului civil rezultă, de altfel, din chiar definiţia contractului de vânzare. Potrivit art. 1.650 C. civ., vânzarea este contractul prin care vânzătorul *transmite* sau, după caz, *se obligă să transmită* cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preţ pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească.

În lumina definiţiei contractului de vânzare, înseamnă că, de regulă, vânzătorul nu are (nu trebuie să-şi execute) obligaţia transmiterii dreptului de proprietate ce poartă asupra bunului, pentru că transferul proprietăţii se produce *în mod automat* în momentul încheierii valabile a contractului. Există însă şi cazuri în care vânzătorul *„se obligă să transmită* cumpărătorului proprietatea unui bun". Vom examina pe rând cele două ipoteze (notate în continuare cu **A.1**, respectiv **A.2**).

A.1. *O primă ipoteză* este aceea în care proprietatea sau dreptul vândut se transmite *de drept* din patrimoniul vânzătorului în cel al cumpărătorului. În acest sens, art. 1.674 C. civ. prevede: „Cu excepţia cazurilor prevăzute de lege ori dacă din voinţa părţilor nu rezultă contrariul, *proprietatea se strămută de drept cumpărătorului din momentul încheierii contractului*, chiar dacă bunul nu a fost predat ori preţul nu a fost plătit încă". Bunăoară, în cazul unui *bun mobil individual determinat*, vânzătorul *transmite* cumpărătorului proprietatea din chiar momentul realizării acordului de voinţă. Acest text de lege reprezintă o aplicaţie în materia vânzării a unui principiu general, consacrat de art. 1.273 alin. (1) C. civ., potrivit căruia drepturile reale se transmit prin acordul de voinţă al părţilor, chiar dacă bunurile nu au fost predate, dacă acest acord poartă asupra unor bunuri determinate.

Chiar dacă proprietatea sau dreptul vândut se transferă în mod automat de la vânzător la cumpărător în momentul încheierii valabile a contractului, uneori este necesar ca – *pentru asigurarea opozabilităţii faţă de terţi* – să fie îndeplinite anumite formalităţi. Art. 1.675 C. civ. dispune că, în cazurile anume prevăzute de lege, vânzarea nu poate fi opusă terţilor decât după îndeplinirea formalităţilor de publicitate respective. În privinţa bunurilor mobile, textul de lege face referire la acţiuni, părţi de interes, nave, aeronave, brevete de invenţie, mărci etc.

A.2. *A doua ipoteză* cuprinde acele situații în care proprietatea sau dreptul vândut se transmite la un moment ulterior fie în cazurile prevăzute de lege, fie atunci când părțile convin astfel (a se vedea și art. 1.674 teza I C. civ.):

a) *Termenul suspensiv.* Este posibil ca părțile să fi amânat transferul proprietății sau al dreptului vândut până la împlinirea unui termen suspensiv (de exemplu, până la predarea bunului vândut ori până la plata prețului[1]). Precizăm că termenul suspensiv afectează transferul proprietății sau al dreptului vândut *numai dacă părțile au prevăzut expres amânarea acestui efect al contractului de vânzare*; dacă termenul a fost stipulat pur și simplu, nu afectează transferul proprietății sau al dreptului vândut, ci numai *executarea obligației* de predare a bunului vândut. În lumina art. 1.412 alin. (1) C. civ., termenul suspensiv are ca efect amânarea exercitării drepturilor și executării obligațiilor într-un anumit interval de timp, *dar, dacă părțile convin în mod expres*, termenul amână chiar transferul proprietății sau al dreptului vândut[2].

b) *Condiția suspensivă.* Potrivit art. 1.400 C. civ., condiția este suspensivă atunci când de îndeplinirea sa depinde eficacitatea obligației. Așadar, condiția suspensivă, *prin ea însăși*, amână transferul proprietății sau al dreptului vândut până la realizarea evenimentului. Potrivit art. 1.407 alin. (1) C. civ., condiția îndeplinită este prezumată a produce *efecte retroactiv*, din momentul încheierii contractului, dacă din voința părților, natura contractului ori dispozițiile legale nu rezultă contrariul. Dacă vânzarea este afectată de o condiție suspensivă (de exemplu, îți vând apartamentul, dacă voi obține un post la Bruxelles), vânzătorul are calitatea de proprietar sub condiție rezolutorie, iar cumpărătorul are calitatea de proprietar sub condiție suspensivă. *Pendente conditione* vânzătorul se comportă ca un proprietar pur și simplu, iar, dacă va transmite dreptul de proprietate unui terț, acesta

---

[1] Într-o speță s-a reținut că prin contractul încheiat vânzătorul și-a rezervat în mod expres proprietatea asupra unor spaliere din oțel, necesare pentru realizarea unei plantații de viță-de-vie finanțată cu fonduri europene, în valoare de circa 100.000 de euro, iar proprietatea urma să se transfere cumpărătorului numai după plata integrală a prețului stabilit (T. Dolj, sent. nr. 323/2014, publicată pe *www.rolii.ro*). A se vedea și C. Ap. Timișoara, dec. civ. nr. 638/2011, publicată pe *www.rolii.ro*.

[2] Pentru detalii privind termenul, ca modalitate a actului juridic civil, a se vedea O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.*, pp. 264-270.

va dobândi tot un drept afectat de o condiție rezolutorie, fiind un proprietar sub condiție rezolutorie, ca și vânzătorul[1].

c) Un caz special de amânare a transferului dreptului de proprietate întâlnim în cazul cumpărării dintr-un *magazin cu autoservire*. Contractul se încheie, în acest caz, în momentul în care cumpărătorul a ales și a preluat marfa (de exemplu, a introdus-o în coșul sau căruciorul pus la dispoziție de către vânzător). Întrucât din acel moment bunurile de gen sunt și individualizate (iar prețul stabilit), potrivit regulilor în materie, ar trebui să ajungem la concluzia că și proprietatea s-a transferat asupra cumpărătorului. În consecință, în cazul în care cumpărătorul ar părăsi magazinul cu intenția de a-și însuși marfa fără a plăti prețul, s-ar putea susține că nu se face vinovat de furt, ci este un simplu debitor care nu și-a executat obligația de plată a prețului. Întrucât o asemenea concluzie nu poate fi admisă, se consideră că – în acest caz ori în alte cazuri asemănătoare de vânzare cu preț fix – părțile s-au înțeles implicit în sensul că proprietatea se dobândește de către cumpărător *numai odată cu plata prețului*[2]. Până în acel moment el este un simplu detentor al mărfii alese (se face vinovat de furt dacă nu plătește prețul)[3].

d) *Strămutarea proprietății imobilelor*. Potrivit art. 1.676 C. civ., în materie de vânzare de imobile, strămutarea proprietății de la vânzător la cumpărător este supusă dispozițiilor de carte funciară. Noul Cod civil consacră *principiul efectului constitutiv sau translativ de drepturi reale imobiliare înscrise în cartea funciară*. Astfel, art. 885 alin. (1) C. civ. prevede că, „Sub rezerva unor dispoziții legale contrare, drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în cartea funciară se dobândesc, *atât între părți, cât și față de terți*, numai prin înscrierea lor în cartea funciară, pe baza

[1] Pentru ipoteza vânzării pe încercate și a vânzării pe gustate, special reglementate de lege (art. 1.681 și, respectiv, art. 1.682 C. civ.), a se vedea Secțiunea a III-a, „Varietăți de vânzare".

[2] Specificul magazinelor cu autoservire permite cumpărătorului ca – înainte de a ajunge la casă – să pună produsele pe raft (renunțând să le mai cumpere) sau să nu le poată cumpăra dacă nu dispune de prețul aferent acestora.

[3] Nu excludem nici posibilitatea de a considera că vânzarea nu s-a încheiat, întrucât hoțul – în realitate – nu și-a dat consimțământul la încheierea contractului de vânzare (nu a acceptat să plătească prețul), ceea ce a împiedicat formarea acordului de voință prin îngemănarea ofertei cu acceptarea. A se vedea, în acest sens, cu o motivare mai amplă, M. Mureșan, *op. cit.*, pp. 63-65.

actului sau faptului care a justificat înscrierea". Rezultă că şi între părţile contractante efectul constitutiv sau translativ de drepturi reale imobiliare înscrise în cartea funciară este condiţionat de înscrierea în cartea funciară a titlului de dobândire a drepturilor reale imobiliare. Dacă dreptul de proprietate sau alt drept real ce formează obiectul contractului de vânzare nu a fost înscris în cartea funciară, nu se va produce transmiterea dreptului de la vânzător la cumpărător.

Art. 56 din Legea nr. 71/2011 prevede, *cu caracter tranzitoriu*, că: „ (1) Dispoziţiile Codului civil privitoare la dobândirea drepturilor reale imobiliare prin efectul înscrierii acestora în cartea funciară se aplică *numai după finalizarea lucrărilor de cadastru* pentru fiecare unitate administrativ-teritorială şi deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărţilor funciare pentru imobilele respective, în conformitate cu dispoziţiile Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare. (2) Până la data prevăzută la alin. (1), înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate şi a altor drepturi reale, pe baza actelor prin care s-au transmis, constituit ori modificat în mod valabil, *se face numai în scop de opozabilitate faţă de terţi*". Aceasta înseamnă că, vreme de mai mulţi ani, înscrierile în cartea funciară, care se vor putea face numai în baza unui contract de vânzare încheiat în *formă autentică*, vor continua să asigure doar opozabilitatea faţă de terţi a dreptului dobândit de către cumpărător[1]. Între părţi, din momentul încheierii sale valabile, contractul de vânzare va asigura transferul proprietăţii sau al dreptului vândut şi, evident, va fi opozabil.

e) *Vânzarea bunurilor de gen* (cum ar fi cerealele, legumele, fructele). Potrivit art. 1.678 C. civ., „Atunci când vânzarea are ca obiect bunuri de gen, inclusiv bunuri dintr-un gen limitat, proprietatea se transferă cumpărătorului *la data individualizării acestora* prin predare, numărare, cântărire, măsurare ori prin orice alt mod convenit sau impus de natura bunului".

Această regulă din materia contractului de vânzare reprezintă o aplicaţie a regulii generale prevăzute la art. 1.273 alin. (1) teza a II-a C. civ., potrivit căreia drepturile reale se constituie şi se transmit prin individualizarea bunurilor, dacă acordul de voinţă al părţilor poartă asupra unor bunuri de gen. Dacă obligaţia are ca obiect bunuri de gen, debitorul are dreptul să

[1] Potrivit art. 1.675 C. civ., „În cazurile anume prevăzute de lege, vânzarea nu poate fi opusă terţilor decât după îndeplinirea formalităţilor de publicitate respective".

aleagă bunurile ce vor fi predate. El nu este însă liberat decât prin predarea unor bunuri de calitate cel puțin medie (art. 1.486 C. civ.).

Pe lângă „predare, numărare, cântărire, măsurare", individualizarea se poate realiza și prin marcare, etichetare, expediere etc., adică prin orice modalitate care permite separarea bunurilor de gen în cadrul lotului din care fac parte.

f) *Vânzarea după mostră sau model.* Potrivit art. 1.680 C. civ., „La vânzarea după mostră sau model, *proprietatea se strămută la momentul predării bunului*".

Potrivit Dicționarului explicativ al limbii române, prin „mostră" se înțelege un obiect dintr-o serie de obiecte identice sau cantitate mică dintr-o marfă, dintr-un material etc., după care se pot aprecia anumite însușiri ale acestora. Cuvântul „mostră" este sinonim cu „probă" și „eșantion".

De exemplu, în cazul în care se vinde o cantitate de vin, brânză, legume, gresie, faianță etc., obiectul vânzării este determinat prin referire la o cantitate redusă din marfa respectivă, care cuprinde trăsăturile definitorii ale întregului bun vândut, bun ce trebuie să corespundă eșantionului (mostrei).

Prin „model" se înțelege reprezentarea în mic a unui obiect; machetă, șablon, prototip, tipar.

De exemplu, vânzarea după model poate avea în vedere un anumit corp de mobilier, obiecte de vestimentație (rochii, costume etc.), bijuterii, grilaje, porți etc.

În cazul vânzării după mostră sau model, proprietatea se strămută numai *în momentul predării bunului vândut*, nicio altă modalitate de individualizare nefiind suficientă pentru a asigura transferul proprietății. Cu ocazia predării-primirii, cumpărătorul verifică și conformitatea bunului vândut cu mostra sau modelul[1].

g) *Vânzarea în cazul obligațiilor alternative.* Asemănător bunurilor de gen se pune problema în cazul obligațiilor alternative.

g1) Astfel, dacă vânzarea are ca obiect un bun dintre două (sau mai multe) *individual determinate* (certe), dar numai *alternativ* (de exemplu, autoturismul A sau autoturismul B), proprietatea se transmite *în momentul alegerii*[2], fiindcă

[1] Potrivit art. 1.715 C. civ., „În cazul vânzării după mostră sau model, vânzătorul garantează că bunul are calitățile mostrei sau modelului".

[2] Pentru doctrina anterioară noului Cod civil, a se vedea: M.B. Cantacuzino, *op. cit.*, p. 543; C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 685; T.R. Popescu,

prin alegere se individualizează bunul care urmează să fie dobândit de cumpărător[1]. În lumina art. 1.462 C. civ., alegerea revine vânzătorului (care este debitorul obligației de predare a bunului), cu excepția cazului în care este acordată în mod expres cumpărătorului. Dacă vânzătorul nu își exprimă opțiunea în termenul care îi este acordat în acest scop, alegerea bunului va aparține cumpărătorului. Vânzătorul nu poate executa și nici nu poate fi constrâns să predea o parte dintr-un bun și o parte din celălalt bun, pentru că s-ar încălca principiul indivizibilității plății.

Atunci când alegerea bunului revine vânzătorului: i) în cazul în care unul dintre bunuri a pierit chiar din culpa vânzătorului, acesta este obligat să predea celălalt bun; ii) dacă, în același caz, ambele bunuri au pierit, iar unul a pierit din culpa vânzătorului, acesta este ținut să plătească valoarea bunului care a pierit cel din urmă; iii) dacă ambele bunuri au pierit fără culpa vânzătorului și înainte ca acesta să fi fost pus în întârziere, obligația vânzătorului se stinge.

Atunci când alegerea bunului revine cumpărătorului: i) dacă unul dintre bunuri a pierit, fără culpa vreuneia dintre părți, cumpărătorul este obligat să îl primească pe celălalt; ii) în cazul în care cumpărătorului îi este imputabilă pieirea unuia dintre bunuri, el poate fie să pretindă predarea celuilalt bun, despăgubindu-l pe vânzător pentru prejudiciile cauzate, fie să îl libereze pe acesta de executarea obligației; iii) dacă vânzătorului îi este imputabilă pieirea unuia dintre bunuri, cumpărătorul poate cere fie despăgubiri pentru bunul pierit, fie celălalt bun; iv) dacă vânzătorului îi este imputabilă pieirea ambelor bunuri, cumpărătorul poate cere despăgubiri pentru oricare dintre acestea; v) dacă ambele bunuri au pierit fără culpa vânzătorului și înainte ca acesta să fi fost pus în întârziere, obligația vânzătorului se stinge.

P. Anca, *Teoria generală a obligațiilor*, Ed. Științifică, București, 1968, p. 372; C. Stătescu, C. Bîrsan, *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, Ed. All, București, 1992, p. 358. Pentru doctrina actuală, a se vedea: A. Almășan, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, *op. cit.*, p. 1635 și urm.; L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *op. cit.*, pp. 457-458.

[1] Dacă vânzarea are ca obiect un bun dintre două *individual determinate*, dar numai *alternativ*, iar bunurile sunt imobile (de exemplu, terenul de 5.000 mp situat în extravilan sau terenul de 1.000 mp situat în intravilan), pentru a se transfera proprietatea sunt necesare două operațiuni: mai întâi alegerea, apoi încheierea contractului de vânzare în formă autentică.

g2) *Dacă cele două obiecte sunt bunuri de gen, pe lângă alegere* (de exemplu, între 1.000 kg grâu şi 1.000 kg porumb), pentru a opera transferul proprietăţii trebuie să se procedeze *şi la individualizarea propriu-zisă a bunului ales*, astfel cum se procedează în cazul bunurilor de gen.

În cazul *obligaţiei facultative*, întrucât are ca obiect *un singur bun* (*in obligatione*), al doilea fiind prevăzut numai ca o simplă posibilitate de plată (*in facultate solutionis*), problema transferării dreptului de proprietate se rezolvă – potrivit regulilor generale – după cum unicul obiect este un bun individual determinat ori de gen. De exemplu, debitorul se obligă ca la scadenţă să transfere proprietatea asupra unui autoturism, însă se poate libera transferând proprietatea asupra unei bijuterii[1].

h) *Vânzarea cu rezerva proprietăţii.* Potrivit art. 1.684 C. civ., „Stipulaţia prin care vânzătorul îşi rezervă proprietatea bunului *până la plata integrală a preţului* este valabilă chiar dacă bunul a fost predat. Această stipulaţie nu poate fi însă opusă terţilor decât după îndeplinirea formalităţilor de publicitate cerute de lege, după natura bunului". Art. 1.755 C. civ. prevede că, „Atunci când, într-o vânzare cu plata preţului în rate, obligaţia de plată este garantată cu rezerva dreptului de proprietate, cumpărătorul dobândeşte dreptul de proprietate *la data achitării ultimei rate din preţ*".

Vânzarea cu rezerva proprietăţii reprezintă o garanţie a creanţei plăţii preţului şi are marele avantaj că, în cazul insolvabilităţii cumpărătorului, vânzătorul revendică bunul care se află în proprietatea sa, fără a suporta concursul celorlalţi creditori ai cumpărătorului[2].

---

[1] Debitorul va fi liberat dacă, fără culpa sa, obligaţia de a transfera dreptul de proprietate asupra autoturismului devine imposibil de executat (pieire fortuită, bunul este scos din circuitul civil etc.).

[2] Potrivit art. 123 alin. (6) din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă, *„Dacă vânzătorul unui bun a reţinut titlul de proprietate până la plata integrală a preţului vânzării, vânzarea va fi considerată executată de către vânzător şi nu va fi supusă prevederilor alin. (1)* [ceea ce înseamnă că acel contract de vânzare nu va putea fi denunţat de către administratorul judiciar/lichidatorul judiciar], *rezerva fiind opozabilă administratorului judiciar/lichidatorului judiciar dacă au fost efectuate formalităţile de publicitate prevăzute de lege. Bunul cu privire la care vânzătorul a reţinut titlul de proprietate intră în averea debitorului, iar vânzătorul beneficiază de o cauză de preferinţă, potrivit art. 2.347 din Codul civil* [art. 2.347 alin. (2) asimilează ipotecilor clauzele de rezervă a proprietăţii]". Această prevedere dintr-o lege specială se aplică prioritar. Pentru practica judiciară, a se vedea, de exemplu, T. Galaţi, s. a II-a, sent. civ. nr. 101/2017, publicată pe *www.rolii.ro*.

În privința îndeplinirii *formalităților de publicitate*, deosebim între bunurile imobile și cele mobile:

i) În privința *imobilelor*, art. 902 alin. (2) pct. 9 C. civ. prevede că, „În afara altor cazuri prevăzute de lege, sunt supuse *notării* în cartea funciară: [...] 9. *vânzarea făcută cu rezerva dreptului de proprietate*".

ii) În privința bunurilor *mobile*, art. 2.347 C. civ. prevede: „(1) Contractele care au ca efect conservarea sau constituirea unui drept asupra unui bun pentru a asigura executarea unei obligații, oricare ar fi numărul, natura sau denumirea lor, nu sunt opozabile terților care au dobândit drepturi cu privire la acel bun decât dacă sunt înscrise în registrele de publicitate, potrivit regulilor stabilite pentru ipoteci. (2) Sunt asimilate astfel ipotecilor *clauzele de rezervă a proprietății*, pactele de răscumpărare ori cesiunile de creanță încheiate în scop de garanție". Așadar, în cazul în care obiectul vânzării cu rezerva proprietății îl constituie un bun mobil, sarcina reală va fi menționată, de regulă, în Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare (art. 2.413 C. civ.) sau, în situații de excepție, în registrele specializate (art. 2.359, art. 2.390 C. civ.)[1].

În art. 119 din Legea nr. 71/2011 se prevede că formalitățile de publicitate necesare pentru opozabilitatea rezervei proprietății potrivit art. 1.684 din Codul civil se aplică și contractelor de vânzare cu rezerva proprietății încheiate *înainte de intrarea în vigoare a Codului civil*, dacă rezerva proprietății nu devenise opozabilă potrivit legii anterioare.

i) *Vânzarea bunului viitor*. Astfel cum am arătat în cele ce precedă[2], potrivit art. 1.658 C. civ.: „(1) Dacă obiectul vânzării îl constituie un bun viitor, *cumpărătorul dobândește proprietatea în momentul în care bunul s-a realizat*. În privința construcțiilor, sunt aplicabile dispozițiile corespunzătoare în materie de carte funciară. (2) În cazul vânzării unor bunuri dintr-un gen limitat care nu există la data încheierii contractului, cumpărătorul dobândește proprietatea *la momentul individualizării de către vânzător a bunurilor vândute*".

---

[1] A se vedea R. Rizoiu, *Ipoteci mobiliare*, vol. III, Ed. Universul Juridic, București, 2013, p. 58. De exemplu, în privința aeronavelor înscrierea se face în *Registrul unic de înmatriculare a aeronavelor civile*, în condițiile prevăzute de O.G. nr. 29/1997 privind Codul aerian civil, iar în privința navelor transcrierea se face în registrele prevăzute la art. 51^1 și 51^7 din O.G. nr. 42/1997 privind transportul maritim și pe căile navigabile interioare.

[2] A se vedea *supra*, nr. 17.2.

j) *Vânzarea bunului altuia.* În materia obiectului contractului, în general, art. 1.230 C. civ. prevede că, „Dacă prin lege nu se prevede altfel, bunurile unui terţ pot face obiectul unei prestaţii, debitorul fiind obligat să le procure şi să le transmită creditorului sau, după caz, să obţină acordul terţului. În cazul neexecutării obligaţiei, debitorul răspunde pentru prejudiciile cauzate".

Aşadar, Codul civil consacră o altă concepţie cu privire la contractele care au ca obiect derivat bunul altuia. Astfel, aceste contracte nu sunt lovite de nulitate, ci dau naştere la o obligaţie *de a face* în sarcina debitorului. Nu înseamnă că drepturile terţului sunt vreun moment periclitate, deoarece aceste contracte nu sunt translative de drepturi ca urmare a intervenirii acordului de voinţă între debitor şi creditor, ci produc efecte doar în plan obligaţional. De asemenea, convenţia dintre debitor şi creditor nu creează obligaţii în sarcina terţului.

O atenţie deosebită a fost acordată de legiuitorul noului Cod civil problematicii vânzării bunului altuia.

În sistemul Codului civil de la 1864, în lipsa unei reglementări, chestiunea a fost extrem de controversată[1]. Astfel, într-o opinie – devenită majoritară – s-a reţinut că, dacă părţile sau *cel puţin cumpărătorul a fost în eroare*, socotind că bunul vândut aparţine vânzătorului, vânzarea era *anulabilă* pentru eroare (viciu de consimţământ) asupra calităţii esenţiale a vânzătorului, care a fost socotit de cumpărător proprietar al bunului. În schimb, dacă părţile încheiau contractul *în cunoştinţă de cauză*, ştiind că bunul vândut este proprietatea unei alte persoane, şi deci problema anulării pentru eroare nu se punea, vânzarea bunului altuia în cunoştinţă de cauză, reprezentând o operaţiune speculativă, avea o cauză ilicită şi era *nulă absolut* în baza art. 968 C. civ. 1864 (cu eventuala excepţie a săvârşirii actului în cadrul exercitării legale a comerţului).

Noul Cod civil a consacrat o altă soluţie. Astfel, potrivit art. 1.683 alin. (1) C. civ., dacă, la data încheierii contractului asupra unui bun individual determinat, acesta se află în proprietatea unui terţ, contractul este valabil, iar vânzătorul este obligat să asigure transmiterea dreptului de proprietate de la titularul său către cumpărător. Aşadar, putem vorbi de vânzarea bunului altuia numai dacă bunul este *individual determinat*. În

[1] Pentru amănunte a se vedea Fr. Deak, *op. cit.*, vol. I, 2006, pp. 71-82, precum şi lucrările şi hotărârile judecătoreşti acolo citate.

cazul în care obiectul contractului de vânzare îl constituie bunurile de gen, nu se poate pune problema vânzării bunului altuia, pentru că bunurile de gen nu pot aparține unei singure persoane; în cazul bunurilor de gen, vânzătorul trebuie să le procure și să le pună la dispoziția cumpărătorului, transferul proprietății realizându-se în momentul individualizării acestor bunuri.

Sintagma „contractul este valabil" nu trebuie să îngrijoreze cu privire la soluția aleasă de legiuitor, pentru că *nu trebuie să se confunde valabilitatea contractului cu aptitudinea acestuia de a transfera proprietatea*; faptul că un astfel de contract este valabil nu înseamnă că este și translativ (automat) de proprietate. Dimpotrivă, drepturile terțului nu sunt periclitate câtuși de puțin ca urmare a încheierii contractului între vânzător și cumpărător. Contractul de vânzare având ca obiect bunul altuia dă naștere la obligația în sarcina vânzătorului de a efectua demersurile legale necesare pentru a asigura transmiterea dreptului de proprietate (sau a altui drept vândut) din patrimoniul terțului în patrimoniul cumpărătorului.

De asemenea, sintagma „contractul este valabil" nu trebuie să sugereze ideea că un contract având ca obiect bunul altuia nu ar putea fi anulat pentru vicii de consimțământ, incapacitate sau alte cauze de nulitate. Legiuitorul a dorit să sublinieze faptul că vânzarea bunului altuia este valabilă în condițiile în care, la data încheierii contractului, vânzătorul nu are calitatea de proprietar al bunului vândut. Altfel spus, lipsa calității de proprietar a vânzătorului nu atrage după sine nulitatea contractului.

Obligația vânzătorului se consideră ca fiind executată fie prin dobândirea de către acesta a bunului, fie prin ratificarea vânzării de către proprietar, fie prin orice alt mijloc, direct ori indirect, care procură cumpărătorului proprietatea asupra bunului. Dacă din lege sau din voința părților nu rezultă contrariul, proprietatea se strămută de drept cumpărătorului din momentul dobândirii bunului de către vânzător sau al ratificării contractului de vânzare de către proprietar [art. 1.683 alin. (2) și (3) C. civ.]. Câteva *precizări* sunt necesare:

i) Cel mai simplu mod de executare a obligației de către vânzător este acela de a dobândi de la terț bunul vândut. De multe ori, în practică, relațiile (de familie, de prietenie, de afaceri) dintre vânzător și terț îi permit primului să-l convingă pe terț să-i transfere dreptul de proprietate asupra bunului care a făcut obiectul contractului de vânzare. Nu are importanță felul operațiunii juridice care intervine între terț și vânzător: poate fi vorba de un contract de

vânzare, de schimb, de donație, de rentă viageră, de întreținere, de tranzacție (cu efect translativ de proprietate), de o dare în plată etc. Trebuie subliniat că *terțul se obligă doar ca urmare a exprimării consimțământului său*; contractul încheiat între vânzător și cumpărător nu creează nicio obligație în sarcina terțului.

ii) În alte situații, terțul-proprietar procedează la ratificarea vânzării intervenite între vânzător și cumpărător. Ratificarea este un *act unilateral de voință*, irevocabil, anulabil pentru incapacitate sau vicii de consimțământ. Nu se cere o formă sacramentală a actului, dar este necesar ca terțul să își exprime consimțământul în mod liber și în deplină cunoștință de cauză. În cazul imobilelor, ratificarea trebuie să îmbrace forma autentică. Ratificarea efectuată de terțul-proprietar are ca efect transmiterea dreptului de proprietate de la vânzător la cumpărător.

iii) Atât în ipoteza dobândirii bunului de către vânzător, cât și în aceea a ratificării contractului de vânzare de către terțul-proprietar, legea prevede că proprietatea se strămută *de drept* în patrimoniul cumpărătorului. Această prevedere legală creează mai multe avantaje: i) înlătură formalismul; ii) scutește de anumite cheltuieli generate de transmisiuni succesive ale dreptului de proprietate; iii) îl pune pe cumpărător la adăpost pentru situația în care vânzătorul ar refuza să îi transfere dreptul de proprietate printr-un act separat.

Norma este însă supletivă, întrucât în teza I a art. 1.683 alin. (3) C. civ. se prevede că „Dacă din lege sau din voința părților nu rezultă contrariul...". Bunăoară, părțile pot să prevadă că, deși vânzătorul a dobândit bunul de la terț, proprietatea nu se va strămuta cumpărătorului decât din momentul în care acesta va plăti integral prețul.

iv) Dacă bunul altuia este un imobil și vânzătorul îl dobândește de la terț, chiar dacă proprietatea se strămută de drept cumpărătorului din momentul dobândirii bunului de către vânzător, se impune respectarea prevederilor art. 894 C. civ. privitoare la înscrierea drepturilor reale în cazul actelor juridice succesive[1]. Astfel, în condițiile în care în cartea funciară este înscris

[1] A se vedea și R. Dincă, *op. cit.*, p. 105. Art. 894 C. civ. prevede că, „În cazul în care un drept supus înscrierii în cartea funciară a făcut obiectul unor cesiuni succesive fără ca înscrierile să fi fost efectuate, cel din urmă îndreptățit nu va putea cere înscrierea dreptului în folosul său decât dacă solicită, odată cu înscrierea acestuia, și înscrierea dobândirilor succesive anterioare pe care le va dovedi cu înscrisuri originale sau copii legalizate, după caz".

doar dreptul de proprietate al terțului, cumpărătorul va putea cere înscrierea dreptului în folosul său doar dacă solicită, odată cu înscrierea acestui drept, și înscrierea dreptului de proprietate al vânzătorului, contractul translativ de proprietate încheiat între terț și vânzător urmând să fie dovedit cu înscrisuri originale sau copii legalizate, după caz.

v) Legiuitorul nu a dorit să limiteze modurile prin care se poate ajunge ca bunul care formează obiectul vânzării să fie obținut de către cumpărător. De aceea, s-a folosit sintagma „orice alt mijloc, direct ori indirect, care procură cumpărătorului proprietatea asupra bunului". Poate fi vorba de un contract translativ de proprietate încheiat direct între terț și cumpărător, dar care să fie consecința vânzării bunului altuia, adică să fie rezultatul demersurilor vânzătorului de a-și executa obligația asumată. Nu sunt îndeplinite condițiile atunci când actul translativ de proprietate dintre terț și cumpărător nu are nicio legătură cu executarea obligației vânzătorului, ci reprezintă un act de sine stătător, rezultat al dorinței și demersurilor cumpărătorului de a dobândi în mod legal dreptul de proprietate de la adevăratul proprietar (în această situație, între terț și cumpărător se încheie un contract de vânzare obișnuit, cumpărătorul plătind prețul solicitat).

De asemenea, se poate asigura transmiterea dreptului de proprietate de la terțul-proprietar la cumpărător și prin mecanismul *stipulației pentru altul*, vânzătorul fiind stipulant, terțul fiind promitent, iar cumpărătorul fiind terțul beneficiar. De exemplu, A (care este vânzătorul-stipulant) se obligă să efectueze anumite lucrări de construcții și instalații în folosul lui B (care este promitent și proprietarul terenului vândut de către A ca bun al altuia), iar B se obligă să-i transmită lui C (care este terț beneficiar și cumpărătorul bunului altuia) dreptul de proprietate asupra terenului ce a format obiectul contractului de vânzare încheiat între A și C. Folosind stipulația pentru altul, A procură lui C proprietatea asupra terenului.

Ce se întâmplă în cazul în care vânzătorul nu asigură transmiterea dreptului de proprietate către cumpărător?

Codul civil prevede că acesta din urmă (cumpărătorul) poate cere *rezoluțiunea contractului*, *restituirea prețului*, precum și, dacă este cazul, *daune-interese*. În privința rezoluțiunii, considerăm că – dacă sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege (art. 1.552 C. civ.) – poate fi declarată *unilateral*. Cu atât mai mult se poate cere rezoluțiunea *judiciară* a contractului de vânzare.

Situația vânzării unui bun aflat în coproprietate (indiviziune). Distingem două situații: 1) coproprietarul a dispus de cota sa parte; 2) coproprietarul a vândut bunul proprietate comună în integralitatea sa.

1) În cazul în care coproprietarul a dispus de cota sa parte, *contractul de vânzare este perfect valabil.* În această ipoteză, cumpărătorul se substituie vânzătorului și, în calitate de coproprietar, va avea toate drepturile acestuia (va putea să rămână în indiviziune, să solicite partajul etc.). În timpul stării de indiviziune, oricare dintre coindivizari poată să dispună liber, fără acordul celorlalți coindivizari, de cota sa ideală de drept asupra bunului determinat sau asupra universalității; dreptul asupra cotei-părți (ideale) este un drept de proprietate individual, absolut și exclusiv al fiecărui coindivizar[1], transmisibil *inter vivos* și *mortis causa* (moștenire legală sau testamentară, inclusiv legate cu titlu particular)[2]. Astfel fiind, în caz de înstrăinare a cotei ideale de proprietate din bunul determinat sau din universalitate[3] ori dintr-un bun determinat din universalitate, cumpărătorul se substituie în drepturile coindivizarului vânzător[4], fiind fără relevanță

[1] Potrivit art. 634 alin. (1) C. civ., „Fiecare coproprietar este titularul exclusiv al unei cote-părți din dreptul de proprietate și poate dispune în mod liber de aceasta în lipsă de stipulație contrară". A se vedea și Ch. Larroumet, *Droit civil*, vol. II, Paris, 1988, p. 163; P.C. Vlachide, *Repetiția principiilor de drept civil*, vol. I, Ed. Europa Nova, București, 1994, pp. 94-95.

[2] În situația în care coindivizarul decedat are mai mulți moștenitori, cota-parte indiviză va deveni, la rândul ei, obiectul indiviziunii între moștenitorii coindivizarului decedat (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 181).

[3] Pentru vânzarea cotei-părți din universalitate (vânzarea unei moșteniri), a se vedea *infra*, nr. 64-65.

[4] A se vedea și CSJ, s. civ., dec. nr. 1306/1995, în Dreptul nr. 2/1996, p. 109. După cum se arată în literatura de specialitate, „Dobânditorul unei cote indivize ia locul autorului său" (Mazeaud, *op. cit.*, vol. II, p. 1076 nr. 1311). În continuare autorii arată însă că, „dacă bunul, a cărui cotă-parte indiviză a fost cedată, cade în lotul altuia decât vânzătorul [...], vânzarea fiind nulă, dobânditorul nu are decât recurs în contra vânzătorului" (*ibidem*). În realitate, dacă vânzătorul a vândut nu bunul, ci cota sa parte indiviză (cota ideală asupra bunului), iar dobânditorul (care poate fi un terț sau chiar unul dintre ceilalți coindivizari) s-a substituit în drepturile lui, vânzătorul nici nu mai are dreptul să participe la partaj, fiind ținut să garanteze numai dreptul asupra cotei indivize de proprietate, iar nu rezultatul partajului (atribuirea bunului cumpărătorului). Astfel fiind, vânzarea cotei indivize este perfect valabilă din chiar momentul încheierii contractului și indiferent de momentul când intervine partajul și de rezultatul lui.

rezultatul partajului care va interveni ulterior şi la care va participa cumpărătorul în calitate de coindivizar.

2) În cazul în care coproprietarul a vândut bunul proprietate comună în integralitatea sa, trebuie să avem în vedere, în primul rând, art. 641 alin. (4) şi art. 642 alin. (1) C. civ. Astfel, art. 641 alin. (4) dispune că „Orice acte juridice de dispoziţie cu privire la bunul comun [...] nu se pot încheia decât cu acordul tuturor coproprietarilor", iar art. 642 alin. (1) prevede că „Actele juridice făcute cu nerespectarea regulilor prevăzute la art. 641 sunt inopozabile coproprietarului care nu a consimţit, expres ori tacit, la încheierea actului". Aşadar, sancţiunea este *inopozabilitatea contractului de vânzare* faţă de coproprietarul care nu a consimţit la vânzarea bunului. Aceasta înseamnă că, dacă, de exemplu, un coproprietar vinde singur întregul bun:

i) actul încheiat între coproprietar şi terţ este valabil şi va produce efecte între aceste părţi. Coproprietarul vânzător are obligaţia de a asigura ulterior transmiterea proprietăţii întregului bun către terţul cumpărător; dacă nu îşi îndeplineşte o astfel de obligaţie, cumpărătorul poate cere, pe lângă daune-interese, *la alegerea sa*, fie reducerea preţului proporţional cu cota-parte pe care nu a dobândit-o, fie rezoluţiunea contractului în cazul în care nu ar fi cumpărat dacă ar fi ştiut că nu va dobândi proprietatea întregului bun [art. 1.683 alin. (5) C. civ.];

ii) faţă de celălalt coproprietar, contractul de vânzare nu va produce efecte; cel care nu a vândut poate să ignore contractul de vânzare (să facă abstracţie de el, să-l trateze ca şi când nu ar exista)[1].

În privinţa daunelor-interese, atât pentru ipoteza vânzării bunului altuia, cât şi pentru ipoteza vânzării unui bun aflat în coproprietate doar de către unul dintre coproprietari, art. 1.683 alin. (6) C. civ. prevede că întinderea acestora se stabileşte, în mod corespunzător, potrivit regulilor ce guvernează efectele evicţiunii totale, respectiv parţiale din materia garanţiei contra evicţiunii[2]. S-a apreciat că trebuie să se aplice acelaşi regim juridic atât în situaţia în care cumpărătorul a pierdut, în tot sau în parte, proprietatea bunului vândut, cât şi în situaţia în care vânzătorul nu a reuşit să transmită cumpărătorului proprietatea asupra bunului vândut sau a transmis-o doar în parte. Există şi o *prevedere specială*: cumpărătorul care la data încheierii contractului cunoştea că bunul nu aparţinea în întregime vânzătorului nu

[1] A se vedea C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 214.

[2] A se vedea *infra*, nr. 39.2.

poate să solicite rambursarea cheltuielilor referitoare la lucrările autonome sau voluptuare[1]. Se consideră că în acest caz cumpărătorul şi-a asumat riscurile care decurg din împrejurarea că vânzătorul nu va reuşi să obţină acordul celorlalţi coproprietari pentru a realiza astfel transmiterea dreptului de proprietate în integralitatea sa.

Ce posibilităţi are coproprietarul care nu a vândut?

i) *În primul rând*, potrivit art. 642 alin. (2) C. civ., coproprietarului vătămat i se recunoaşte dreptul ca, *înainte de partaj*, să exercite *acţiunile posesorii* împotriva terţului care ar fi intrat în posesia bunului comun în urma încheierii contractului de vânzare. În acest caz, restituirea posesiei bunului se va face *în folosul tuturor coproprietarilor*, cu daune-interese, dacă este cazul, în sarcina coproprietarului care a vândut. Dacă a expirat termenul de un an prevăzut de art. 951 alin. (1) C. civ., în care putea fi introdusă o acţiune posesorie, coproprietarul care nu a consimţit la încheierea contractului de vânzare poate introduce împotriva terţului cumpărător care deţine bunul o *acţiune în revendicare*[2]. Evident, unul dintre capetele de cerere poate fi acţiunea posesorie (sau acţiunea în revendicare, după caz), iar celălalt acţiunea de partaj.

ii) *În al doilea rând*, coproprietarul care nu a vândut va putea să solicite *partajul* bunului vândut, deoarece contractul de vânzare la care nu a consimţit nu îi este opozabil[3]. Dacă bunul vândut va fi atribuit coproprietarului vânzător (ceea ce înseamnă că în această ipoteză el şi-a executat obligaţia de a asigura ulterior transmiterea proprietăţii întregului bun către terţul cumpărător), contractul de vânzare îşi va produce efectul translativ, *însă numai de la data la care va produce efecte actul de partaj*. Dacă, dimpotrivă, bunul nu va fi atribuit coproprietarului vânzător, contractul de vânzare nu va mai produce efecte[4], urmând a avea loc o desocotire între

---

[1] Potrivit art. 578 C. civ., *lucrările autonome* sunt construcţiile, plantaţiile şi orice alte lucrări cu caracter de sine stătător realizate asupra unui imobil, iar *lucrările (adăugate) voluptuare* sunt cele făcute pentru simpla plăcere a celui care le-a realizat, fără a spori valoarea economică a imobilului.

[2] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 214; V. Stoica, *op. cit.*, p. 291.

[3] Dacă bunul nu se află în posesia terţului cumpărător, coproprietarul care nu a vândut nu va mai fi nevoit să intenteze acţiunea posesorie sau în revendicare, putând cere direct partajul.

[4] A se vedea V. Stoica, *op. cit.*, p. 294.

coproprietarul vânzător şi terţul cumpărător, în sensul că se va putea angaja răspunderea pentru evicţiune a vânzătorului, în condiţiile legii[1].

Situaţia bunurilor comune ale soţilor. Ca *regulă generală*, potrivit art. 346 alin. (1) C. civ., contractele de vânzare având ca obiect bunurile comune nu pot fi încheiate decât cu acordul ambilor soţi, sancţiunea fiind *nulitatea relativă a contractului* (de exemplu, dacă se vinde un apartament, un teren sau un bun mobil a cărui înstrăinare este supusă, potrivit legii, anumitor formalităţi de publicitate). Prin *excepţie*, dacă unul dintre soţi a vândut bunuri mobile comune a căror înstrăinare nu este supusă, potrivit legii, anumitor formalităţi de publicitate, iar cumpărătorul este de bună-credinţă (a depus diligenţa necesară pentru a se informa cu privire la natura bunului), *contractul de vânzare este perfect valabil*, dar soţul care nu a participat la încheierea contractului de vânzare poate pretinde daune-interese de la celălalt soţ[2].

B. Obligaţia de predare a bunului vândut

24. Noţiune. Potrivit art. 1.685 C. civ., predarea se face prin punerea bunului vândut la dispoziţia cumpărătorului, împreună cu tot ceea ce este necesar, după împrejurări, pentru exercitarea liberă şi neîngrădită a posesiei. Posesia este exercitarea în fapt a prerogativelor dreptului de proprietate asupra unui bun de către persoana care îl stăpâneşte şi care se comportă ca un proprietar [art. 916 alin. (1) C. civ.].

25. Întinderea obligaţiei de predare. Predarea presupune, în unele cazuri, numai o atitudine pur pasivă, din partea vânzătorului (lăsarea

---

[1] Pentru stabilirea regimului juridic al vânzării bunului aflat în coproprietate de către un singur coproprietar se ţine seama de faptul că, potrivit noului Cod civil, *partajul nu mai produce efecte retroactive*. Astfel, potrivit art. 680 C. civ.: „(1) Fiecare coproprietar devine proprietarul exclusiv al bunurilor sau, după caz, al sumelor de bani ce i-au fost atribuite numai cu începere de la data stabilită în actul de partaj, dar nu mai devreme de data încheierii actului, în cazul împărţelii voluntare, sau, după caz, de la data rămânerii definitive a hotărârii judecătoreşti. (2) În cazul imobilelor, efectele juridice ale partajului se produc numai dacă actul de partaj încheiat în formă autentică sau hotărârea judecătorească rămasă definitivă, după caz, au fost înscrise în cartea funciară".

[2] Pentru amănunte, a se vedea M. Avram, *Drept civil. Familia*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2013, pp. 266-283.

bunului la dispoziția cumpărătorului, de exemplu, când bunul se află în detenția lui – ca depozitar, locatar, comodatar etc. – sau există posibilitatea preluării fără concursul vânzătorului), iar în alte cazuri, îndeplinirea unor acte sau fapte pozitive necesare pentru ca cel care cumpără bunul să intre în stăpânirea efectivă a bunului cumpărat. Astfel:

a) Obligația de a preda bunul se întinde și la *accesoriile sale*, precum și la tot ce este destinat folosinței sale perpetue [art. 1.686 alin. (1) C. civ.], de exemplu, imobilele prin destinație (materialele aduse pentru a fi întrebuințate în locul celor vechi – ferestre cu geamuri termopan, uși care să le înlocuiască pe cele existente, materiale pentru refacerea unei sobe de teracotă, calorifere din aluminiu etc.), precum și accesoriile convenite (de exemplu, ambalajul)[1].

b) Vânzătorul este, de asemenea, obligat să predea *titlurile și documentele privitoare la proprietatea sau folosința bunului* [art. 1.686 alin. (2) C. civ.]. De exemplu, titlurile de proprietate ale autorilor săi, documente cadastrale, avize, autorizații, contracte care privesc bunul vândut (de exemplu, cele care privesc utilitățile), înscrisuri care atestă efectuarea reviziilor la centrale termice, lifturi, autoturisme etc., brevetul de invenție, certificatul de înregistrare a mărcii ori a desenului sau modelului etc.

c) În cazul *bunurilor de gen*, în condițiile în care acestea nu pier (*genera non pereunt*), vânzătorul nu este liberat de obligația de predare chiar dacă lotul din care făceau parte bunurile respective a pierit în totalitate, afară numai dacă lotul era anume prevăzut în convenție [art. 1.686 alin. (3) C. civ.]. De altfel, potrivit art. 1.634 alin. (6) C. civ., dacă obligația are ca obiect bunuri de gen, debitorul nu poate invoca imposibilitatea fortuită de executare.

În cazul *bunurilor dintr-un gen limitat*, dacă ele pier în întregime, vânzătorul este exonerat de obligația de a preda bunul vândut. În aceste cazuri,

---

[1] Într-o speță, făcându-se referire la sintagma din contract potrivit căreia „vânzătorul se obligă să vândă casa și anexele, cu toate atenansele acestora", instanța – interpretând clauza neclară în favoarea cumpărătorului – a admis acțiunea și a constatat că acesta a dobândit în proprietate, în temeiul contractului, și grădina, ca accesoriu al construcțiilor vândute [a se vedea T. Suceava, s. civ., dec. nr. 1180/1999, nepublicată, citată după P. Perju, *Sinteză teoretică...*, în Dreptul nr. 12/2000, p. 88]. Conform Dicționarului explicativ al limbii române, *atenansă* înseamnă „corp secundar al unei case, folosit pentru bucătărie, spălătorie etc.; parte secundară a unei locuințe; anexă a unei case; dependință".

alte bunuri de gen nu mai prezintă interes pentru cumpărător, pentru că nu mai au însuşirile avute în vedere la încheierea contractului; de aceea, vânzătorul nu trebuie să procure alte bunuri de gen pentru a i le preda cumpărătorului.

d) Predarea *imobilului* se face prin punerea acestuia la dispoziţia cumpărătorului, liber de orice bunuri ale vânzătorului (art. 1.687 C. civ.)[1]. De regulă, predarea unei clădiri se face prin remiterea cheilor clădirii, dar în prealabil clădirea trebuie să fie eliberată de bunurile vânzătorului ori de cele aparţinând altor persoane (de exemplu, bunurile foştilor chiriaşi). Evident, clădirea trebuie eliberată şi de către vânzător şi persoanele care nu au un drept opozabil cumpărătorului[2].

e) Predarea bunului *mobil* se poate face fie prin remiterea materială, fie prin remiterea titlului reprezentativ ori a unui alt document sau lucru care îi permite cumpărătorului preluarea în orice moment (art. 1.688 C. civ.). De exemplu, în cazul unui autoturism este necesar să i se remită cumpărătorului cheile, certificatul de înmatriculare, cartea de identitate, iar ca elemente accesorii, şi documente care atestă efectuarea verificărilor periodice, roata de rezervă, trusa medicală, husele, cartea tehnică şi – dacă părţile nu au convenit altfel – cauciucurile de iarnă (sau de vară, după caz).

f) În lipsă de stipulaţie contrară (expresă sau tacită)[3], vânzătorul este obligat să predea, odată cu bunul vândut, şi *fructele* percepute după momentul transferării dreptului de proprietate (art. 1.692 C. civ.). Dacă părţile nu s-au înţeles altfel, considerăm că vânzătorul (sau altă persoană care nu are drept de folosinţă opozabil cumpărătorului) are dreptul la restituirea cheltuielilor făcute pentru producerea fructelor, dacă este cazul.

26. Locul predării. Potrivit art. 1.689 C. civ., „Predarea trebuie să se facă la locul unde bunul se afla în momentul încheierii contractului, dacă nu rezultă altfel din convenţia părţilor ori, în lipsa acesteia, din uzanţe".

---

[1] În privinţa regulilor speciale aplicabile imobilelor atunci când întinderea lor este diferită faţă de aceea specificată în contract, a se vedea Secţiunea a III-a, „Varietăţi de vânzare", *§5. Vânzarea bunurilor imobile* (art. 1.741-1.745 C. civ.).

[2] Vânzătorul şi membrii săi de familie, neavând titlu locativ sau de proprietate, urmează să fie evacuaţi la cererea cumpărătorului (TS, s. civ., dec. nr. 1805/1981, în RRD nr. 9/1982, p. 67). În privinţa locatarului, se aplică prevederile art. 1.811-1.814 C. civ.

[3] A se vedea Cas. I, dec. nr. 148/1914, în *C. civ. adnotat*, vol. III, p. 442, nr. 6.

Aşadar, de regulă, predarea se face la *locul* unde se află bunul vândut în momentul contractării (*ibi dari debet ubi est* – „acolo trebuie să se predea unde este"). Această regulă se aplică în cazul în care bunul vândut poate fi localizat din momentul încheierii contractului (este individualizat). În celelalte cazuri, potrivit regulilor generale [art. 1.494 alin. (1) lit. c) C. civ.], predarea trebuie să se facă la *domiciliul sau, după caz, sediul debitorului (vânzătorului) la data încheierii contractului*. Rezultă că (în lipsă de stipulaţie contrară şi dacă bunul nu poate fi localizat) obligaţia de predare a bunului vândut este *cherabilă*, iar nu portabilă. Dacă, după încheierea contractului, vânzătorul îşi schimbă domiciliul sau, după caz, sediul determinat ca loc al plăţii, el suportă cheltuielile suplimentare pe care această schimbare le cauzează.

27. Cheltuielile de predare (cântărire, măsurare, numărare) sunt în sarcina vânzătorului, iar cele de preluare (încărcare, descărcare etc.) şi transport de la locul executării sunt în sarcina cumpărătorului, dacă nu s-a convenit altfel [art. 1.666 alin. (2) C. civ.][1]. În lipsa uzanţelor sau a unei stipulaţii contrare, dacă bunul trebuie transportat dintr-un loc în altul, vânzătorul trebuie să se ocupe de expediere pe cheltuiala cumpărătorului. Vânzătorul este liberat când predă bunul transportatorului ori expeditorului. Cheltuielile de transport sunt în sarcina cumpărătorului (art. 1.667 C. civ.).

28. Starea bunului vândut. Vânzătorul este obligat să predea bunul vândut individual determinat şi existent în momentul încheierii contractului *în starea în care se afla în momentul vânzării* [art. 1.690 alin. (1) C. civ.], iar în cazul bunurilor de gen şi viitoare, în cantitatea şi calitatea ori conform altor criterii determinate în contract (mostre, eşantioane, standarde etc.), fiind aplicabile regulile generale referitoare la obiectul plăţii[2]. În privinţa bunurilor dintr-un gen limitat (de exemplu, vinul vânzătorului din producţia anului 2013), acestea trebuie să îndeplinească însuşirile avute în vedere de părţi, neputând fi substituite cu altele.

---

[1] Cu privire la cheltuielile pentru încheierea contractului de vânzare (cheltuielile propriu-zise ale actului, taxele de timbru şi de autentificare, onorariul notarial, onorariul de avocat etc.), a se vedea *infra*, nr. 56.

[2] Potrivit art. 1.486 C. civ., „Dacă obligaţia are ca obiect bunuri de gen, debitorul are dreptul să aleagă bunurile ce vor fi predate. El nu este însă liberat decât prin predarea unor bunuri de calitate cel puţin medie".

Cumpărătorul are obligația ca *imediat după preluare* să verifice starea bunului potrivit uzanțelor. Dacă în urma verificării se constată existența unor *vicii aparente* (adică a acelor defecte care pot fi observate printr-o verificare atentă, dar normală a bunului, cum ar fi existența unor zgârieturi ale mobilierului, a petelor de rugină ale unui utilaj, a unor accesorii deteriorate, a unei culori diferite de cea convenită prin contract, a unor oi a căror lână este afectată din cauza unei boli etc.), cumpărătorul trebuie să îl informeze pe vânzător despre acestea *fără întârziere*. În lipsa informării, se consideră că vânzătorul și-a executat obligația de predare conform clauzelor contractuale sau uzanțelor[1]. Vânzătorul rămâne responsabil pentru viciile *ascunse* ale bunului vândut, potrivit regulilor ce guvernează garanția contra viciilor ascunse[2].

29. Dezacordul asupra calității. Art. 1.691 C. civ. prevede că, în cazul în care cumpărătorul contestă calitatea sau starea bunului pe care vânzătorul i l-a pus la dispoziție, președintele judecătoriei de la locul prevăzut pentru executarea obligației de predare, la cererea oricăreia dintre părți, va desemna de îndată un expert în vederea constatării[3]. Procedura prevăzută de

[1] Într-o speță, instanța a respins acțiunea reclamanților având ca obiect remedierea unor pretinse vicii aparente nesemnalate de către aceștia în termenul legal. S-a reținut că, în răspunsul la interogatoriul administrat, unul dintre reclamanți a recunoscut că pretinsele vicii ale parcării subterane nu au fost observate de acesta decât după câteva luni de la încheierea contractului de vânzare „pentru simplul motiv că nu a intrat în parcare". În considerente instanța a reținut că „rezultă cu claritate că reclamanții din prezenta cauză nu respectă standardul de diligență al unui cumpărător prudent și rezonabil, din propria culpă neputând avea o imagine clară asupra stării bunului achiziționat și asumându-și voluntar contractarea imobilului în respectiva stare. Altfel spus, prin descrierea clară a subsolului imobilului, conform contractului, procesului-verbal de recepție și planului de amplasament, reclamanții au acceptat starea în care acesta se afla la momentul contractării, stare care, probabil, a fost de natură a se reflecta inclusiv în prețul oferit, reclamanții neputând reclama la acest moment o neexecutare conformă din partea pârâților" (Jud. Sector 2 București, sent. civ. nr. 3761/2017, publicată pe *www.rolii.ro*). A se vedea și T. Giurgiu, dec. nr. 203/2016, publicată pe *www.rolii.ro*.

[2] A se vedea *infra*, nr. 41 și urm.

[3] În legătură cu livrarea unei cantități de tablă cu aspect vălurit, în practica judiciară s-a stabilit că reclamanta-cumpărătoare avea obligația ca imediat după preluare să verifice starea bunului potrivit uzanțelor, iar în cazul în care ar fi constatat lipsa calității convenite prin contract, trebuia să urmeze procedura specială a contestării prevăzută de

art. 1.691 C. civ. se declanşează numai dacă vânzătorul nu este de acord cu obiecţiunile pe care cumpărătorul le-a făcut în privinţa calităţii ori stării bunului vândut. Ne aflăm în prezenţa *constatării unei situaţii de fapt*, iar rezultatele constatării pot fi folosite ulterior de partea interesată în cadrul unui eventual litigiu[1]. Prin aceeaşi hotărâre judecătorească se poate dispune sechestrarea sau depozitarea bunului. Dacă păstrarea bunului ar putea aduce mari pagube (de exemplu, legumele ori fructele s-ar putea deteriora) sau ar ocaziona cheltuieli însemnate (de exemplu, păsările ori animalele trebuie adăpostite şi hrănite), se va putea dispune chiar vânzarea pe cheltuiala proprietarului, în condiţiile stabilite de instanţă. De regulă, calitatea de proprietar o are cumpărătorul, pentru că bunurile i-au fost deja puse la dispoziţie (predate) de către vânzător. Hotărârea de vânzare va trebui comunicată înainte de punerea ei în executare celeilalte părţi sau reprezentantului său, dacă unul dintre aceştia se află într-o localitate situată în circumscripţia judecătoriei care a pronunţat hotărârea. În caz contrar, hotărârea va fi comunicată în termen de 3 zile de la executarea ei[2].

---

art. 1.691 alin. (1) C. civ. în zilele imediat următoare preluării bunului cumpărat, iar nu după mai bine de un an de la această dată, în acesta caz modificările ulterioare predării bunului nefiind de natură a asigura finalitatea procedurii speciale. În speţă, s-a constatat că reclamanta nu a verificat temeinic bunurile predate şi nici nu a semnalat pârâtei constatarea vreunei deficienţe imediat după preluarea bunurilor furnizate. S-a mai reţinut că, în cazul în care cumpărătorul nu dă curs procedurii speciale a contestării, similar cazului nereclamării viciilor aparente, obligaţia de predare care incumbă vânzătorului se consideră a fi executată corespunzător, iar cumpărătorul este decăzut din dreptul de a mai invoca ulterior lipsa calităţii convenite (a se vedea Jud. Tulcea, sent. civ. nr. 718/2016, publicată pe *www.rolii.ro*).

[1] Se poate recurge şi la serviciile unui executor judecătoresc pentru a constata de urgenţă o stare de fapt, în condiţiile art. 364 C. pr. civ. („La cererea oricărei persoane care are interesul să constate de urgenţă o anumită stare de fapt care ar putea să înceteze ori să se schimbe până la administrarea probelor, executorul judecătoresc în circumscripţia căruia urmează să se facă constatarea va putea constata la faţa locului această stare de fapt"). Avantajul recurgerii la procedura prevăzută de art. 1.691 C. civ. este acela că expertul este un specialist, iar constatările sale au o putere probatorie considerabilă. Uneori însă, cumpărătorul sau vânzătorul, după caz, este interesat să recurgă la constatarea situaţiei de fapt de către executorul judecătoresc, procedura desfăşurându-se mult mai rapid.

[2] Potrivit art. 120 din Legea nr. 71/2011, „Dispoziţiile art. 1.690 alin. (2) şi (3) şi art. 1.691 din Codul civil se aplică şi contractelor încheiate înainte de data intrării sale în vigoare, dacă preluarea bunului are loc după această dată".

30. Momentul predării. Refuzul de a preda bunul. Potrivit art. 1.693 C. civ., „În lipsa unui termen, cumpărătorul poate cere predarea bunului de îndată ce prețul este plătit. Dacă însă, ca urmare a unor împrejurări cunoscute cumpărătorului la momentul vânzării, predarea bunului nu se poate face decât după trecerea unui termen, părțile sunt prezumate că au convenit ca predarea să aibă loc la expirarea acelui termen".

În sistemul noului Cod civil s-a pus problema stabilirii unor reguli dispozitive referitoare la *succesiunea în timp a prestațiilor datorate de părți*. Astfel, cum, de regulă, proprietatea se strămută de drept cumpărătorului din momentul încheierii contractului, chiar dacă bunul nu a fost predat ori prețul nu a fost plătit încă (art. 1.674 C. civ.), înseamnă că vânzătorul și-a executat o primă obligație – aceea de a transmite proprietatea. Următorul pas îi aparține cumpărătorului, care trebuie să plătească prețul, aceasta fiind obligația ce îi incumbă cumpărătorului. După aceea, de îndată, vânzătorul trebuie să își execute obligația de predare a bunului vândut. În acest mod se evită situația în care vânzătorul și-a executat toate obligațiile (transmiterea proprietății și predarea bunului), iar cumpărătorul nu și-a executat nicio obligație, ceea ce ar fi de natură să creeze un dezechilibru în ceea ce privește executarea obligațiilor.

Dacă obligația de plată a prețului este *afectată de un termen* și, după vânzare, cumpărătorul a devenit insolvabil ori garanțiile acordate vânzătorului s-au diminuat, vânzătorul poate suspenda executarea obligației de predare cât timp cumpărătorul nu acordă garanții îndestulătoare că va plăti prețul la termenul stabilit[1]. Dacă însă, la data încheierii contractului, vânzătorul cunoștea insolvabilitatea cumpărătorului, atunci acesta din urmă păstrează beneficiul termenului, dacă starea sa de insolvabilitate nu s-a agravat în mod substanțial. *Starea de insolvabilitate rezultă din inferioritatea activului patrimonial ce poate fi supus, potrivit legii, executării silite, față de valoarea totală a datoriilor exigibile.*

31. Obligația accesorie predării. În cazul în care bunul vândut nu se predă în momentul încheierii contractului, vânzătorul este obligat *să-l*

[1] De exemplu, cumpărătorul (debitor al obligației de plată a prețului) poate prezenta un fideiusor care are bunuri suficiente în România pentru a satisface creanța vânzătorului. Contractul de fideiusiune urmează să se încheie între vânzător și fideiusor în condițiile prevăzute de art. 2.280 și urm. C. civ.

conserve până în momentul predării (art. 1.485 C. civ.), deoarece bunul trebuie să fie predat în starea în care se afla în momentul încheierii contractului [art. 1.690 alin. (1) C. civ.], chiar dacă, potrivit convenției, proprietatea se transmite ulterior, dar bunul există în acel moment și este individualizat.

În caz de deteriorare sau pieire a bunului, vânzătorul răspunde, de regulă, ca un depozitar remunerat, care are obligația de a păstra bunul cu prudență și diligență [art. 2.107 alin. (2) C. civ.], culpa lui fiind prezumată (art. 1.548 C. civ.) cât timp nu dovedește o cauză străină exoneratoare de răspundere: caz fortuit sau forță majoră, inclusiv fapta cumpărătorului sau a unui terț pentru care nu are a răspunde.

În privința cheltuielilor de conservare, dacă părțile nu au prevăzut nimic în contract, considerăm că trebuie făcute următoarele *distincții*:

i) de regulă, întrucât conservarea bunului se face în numele și pe seama cumpărătorului, el trebuie să suporte cheltuielile pentru păstrarea bunului (de exemplu, cheltuielile privind paza bunului, hrana și tratamentul medical al animalului etc.)[1];

ii) dacă bunul urmează să fie folosit de vânzător până la predare (sau, cel puțin, bunul să se afle la dispoziția sa), acesta trebuie să suporte cheltuielile de conservare (de exemplu: vânzătorul folosește apartamentul încă 60 de zile până la achiziționarea unui nou apartament; vânzătorul predă o hală utilată abia peste 30 de zile, pentru a-și transporta materia primă și produsele finite într-un alt spațiu)[2].

32. Riscul în contractul de vânzare. Potrivit art. 1.274 C. civ.: „(1) În lipsă de stipulație contrară, cât timp bunul nu este predat, riscul contractului rămâne în sarcina debitorului obligației de predare, chiar dacă proprietatea a

[1] Sunt aplicabile prevederile art. 2.122 alin. (1) C. civ., potrivit cărora „Deponentul (cumpărătorul) este obligat să ramburseze depozitarului (vânzătorului) cheltuielile pe care acesta le-a făcut pentru păstrarea bunului".

[2] În acest caz, vânzătorul are statutul unui veritabil comodatar, fiind aplicabile prevederile art. 2.148 alin. (1) C. civ. („Comodatarul este ținut să păzească și să conserve bunul împrumutat cu prudența și diligența unui bun proprietar") și cele ale art. 2.151 alin. (1) C. civ. („Comodatarul suportă cheltuielile pe care le-a făcut pentru a folosi bunul").

fost transferată dobânditorului. În cazul pieirii fortuite a bunului, debitorul obligației de predare pierde dreptul la contraprestație, iar dacă a primit-o, este obligat să o restituie. (2) Cu toate acestea, creditorul pus în întârziere preia riscul pieirii fortuite a bunului. El nu se poate libera chiar dacă ar dovedi că bunul ar fi pierit și dacă obligația de predare ar fi fost executată la timp".

În lumina acestui text de lege (care, după cum se observă, conține o normă supletivă), riscul în contractul de vânzare se suportă după cum urmează[1]:

a) în situația în care bunul nu a fost predat, riscul contractului rămâne în sarcina vânzătorului, chiar dacă cumpărătorul a devenit proprietar (de exemplu, în cazul unui bun mobil individual determinat, chiar dacă cumpărătorul a devenit proprietar din momentul realizării acordului de voință, dacă vânzătorul nu a predat bunul și acesta piere fortuit înainte de a fi predat, vânzătorul va suporta riscul; aceasta înseamnă că, dacă a primit prețul, vânzătorul trebuie să îl restituie, iar dacă prețul nu a fost plătit, vânzătorul nu va mai avea dreptul să îl pretindă);

b) în situația în care cumpărătorul (creditorul obligației de predare) a fost pus în întârziere să preia (să ia în primire) bunul, riscul pieirii fortuite a bunului va fi suportat de către cumpărător începând cu data punerii sale în întârziere[2]. În acest caz, deși bunul nu a fost predat, vânzătorul va avea dreptul să primească sau, după caz, să păstreze prețul primit. Nu are nicio importanță dacă s-a strămutat sau nu proprietatea și nu produce niciun efect dovada pe care ar face-o cumpărătorul în sensul că bunul ar fi pierit și în cazul în care el și-ar fi executat la timp obligația de a lua în primire bunul vândut.

În condițiile în care sistemul noului Cod civil este radical diferit de cel stabilit de Codul civil de la 1864 (care consacra regula *res perit domino* – riscul pieirii fortuite a bunului era suportat de proprietarul bunului de la data pieirii), art. 108 din Legea nr. 71/2011 prevede că „Dispozițiile art. 1.274 din Codul civil privitoare la transferul riscurilor în contractele translative de proprietate se aplică numai contractelor încheiate după intrarea în vigoare a Codului civil".

---

[1] A se vedea și L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *op. cit.*, pp. 260-261.

[2] Potrivit art. 1.511 alin. (1) C. civ., „Creditorul pus în întârziere preia riscul imposibilității de executare a obligației [...]".

33. Sancțiunea nerespectării obligației de a preda bunul. *În caz de neexecutare* (totală sau parțială) a obligației de predare din culpa vânzătorului, potrivit regulilor generale, cumpărătorul:

a) poate invoca *excepția de neexecutare a contractului* (*exceptio non adimpleti contractus*), refuzând plata prețului. Astfel cum s-a reținut în doctrină[1], această excepție „constituie nu numai un mijloc de apărare dilatoriu, ci și un mijloc de presiune pentru a-l determina pe vânzător să își îndeplinească obligațiile". Evident, această excepție poate fi invocată numai în cazul în care cumpărătorul nu a plătit prețul;

b) poate cere *rezoluțiunea vânzării cu daune-interese*;

c) poate cere *executarea în natură a contractului* (ceea ce presupune obligarea vânzătorului la predarea bunului sau la remedierea deficiențelor aduse la cunoștința vânzătorului în condițiile prevăzute de art. 1.690 C. civ. ori la completarea cantității lipsă etc.), iar dacă executarea în natură nu este posibilă, poate solicita *daune-interese*.

În cazul executării cu întârziere a obligației de predare, cumpărătorul are dreptul la *daune-interese* pentru repararea prejudiciului cauzat de către vânzător ca urmare a predării cu întârziere a bunului vândut (art. 1.536 C. civ.). Evident, cumpărătorul poate cere și *rezoluțiunea contractului cu daune-interese* atunci când executarea cu întârziere nu mai prezintă interes pentru cumpărător (de exemplu, predarea pomilor de Crăciun se face după trecerea Crăciunului).

C. Obligația de garanție

34. Precizări prealabile. Obligația de garanție a vânzătorului decurge din principiul că el trebuie să facă tot ceea ce-i stă în putință pentru a asigura cumpărătorului stăpânirea – liniștită și utilă – a bunului vândut. Rezultă că obligația de garanție are o dublă înfățișare (art. 1.672 pct. 3 C. civ.): vânzătorul trebuie să-l garanteze pe cumpărător de liniștita folosință a bunului, respectiv contra evicțiunii (I), și de utila folosință a bunului, respectiv contra viciilor bunului vândut (II)[2].

---

[1] A se vedea D. Chirică, *Tratat de drept civil. Contracte speciale. Vol. I Vânzarea și schimbul*, 2008, p. 359.

[2] Potrivit terminologiei folosite în noul Cod civil, garanția este „contra" evicțiunii și „contra" viciilor, iar răspunderea este „pentru" evicțiune și „pentru" vicii.

I. Garanția contra evicțiunii[1]

35. Noțiune. Se numește evicțiune[2] pierderea proprietății bunului (în total ori în parte) sau tulburarea cumpărătorului în exercitarea prerogativelor de proprietar. În acest sens, Codul civil prevede că vânzătorul este *de drept obligat* să-l garanteze pe cumpărător împotriva evicțiunii care l-ar împiedica total sau parțial în stăpânirea netulburată a bunului vândut [art. 1.695 alin. (1)][3].

Potrivit art. 1.706 C. civ., vânzătorul este obligat să garanteze contra evicțiunii față de orice dobânditor subsecvent al bunului, fără a deosebi după cum dobândirea este cu titlu oneros ori cu titlu gratuit. Aceasta înseamnă că obligația de garanție a vânzătorului contra evicțiunii există nu numai față de cumpărător, dar și față de subdobânditori, chiar dacă aceștia sunt succesori cu titlu particular și cu titlu gratuit (de exemplu, donatarul) și cu toate că cumpărătorul inițial (donatorul) nu răspunde pentru evicțiune față de dobânditorul cu titlu gratuit (art. 1.018 C. civ.). Soluția se justifică prin faptul că, odată cu bunul – ca accesoriu al lui[4] –, se transmit asupra subdobânditorului și toate drepturile legate de acel bun, aflate în strânsă conexiune cu bunul care formează obiectul contractului[5] (*cum omni causa*[6]).

---

[1] Pentru o lucrare cu caracter monografic realizată sub imperiul Codului civil de la 1864, a se vedea C. Toader, *Evicțiunea în contractele civile*, Ed. ALL, București, 1997.

[2] Din lat. *evictio, -onis* – deposedare. Potrivit lui Ulpian, *evictio* înseamnă „câștigarea unui lucru prin judecată".

[3] Obligația de garanție contra evicțiunii este aplicabilă în orice vânzare, inclusiv vânzarea la licitație publică. În acest din urmă caz însă, orice cerere de evicțiune, totală sau parțială, privind imobilul adjudecat este definitiv stinsă dacă imobilul era înscris în cartea funciară anterior urmăririi silite. În cazul imobilelor înscrise pentru prima dată în cartea funciară (ca urmare a solicitării executorului judecătoresc de deschidere a cărții funciare), cererea de evicțiune se va prescrie în termen de 3 ani de la data înscrierii actului de adjudecare în cartea funciară. Dacă a fost evins total sau parțial, adjudecatarul îl poate acționa pe debitorul urmărit pentru a fi despăgubit. Dispozițiile legale privind chemarea în judecată a vânzătorului se aplică în mod corespunzător. În măsura în care nu se poate îndestula de la debitor, adjudecatarul îl poate acționa pe creditorul care a încasat prețul de adjudecare, în limita sumei încasate, termenul de prescripție fiind de un an (art. 860 și 862 C. pr. civ.). Pentru amănunte, a se vedea, de exemplu, M. Stancu, în *Noul Cod de procedură civilă comentat și adnotat*, *op. cit.*, vol. II, pp. 957-960.

[4] A se vedea și art. 1.686 alin. (1) C. civ.

[5] Pentru practica judiciară recentă, a se vedea Jud. Galați, sent. civ. nr. 9160/2016, publicată pe *www.rolii.ro*.

[6] „*Cum omni causa*" înseamnă „sub orice motiv".

În cazul în care contractul s-a încheiat printr-un intermediar (de exemplu, un mandatar), acesta, evident, nu răspunde pentru evicțiune[1]. Dacă însă intermediarul s-a comportat ca vânzător aparent (mandat simulat prin interpunere de persoane), el răspunde pentru evicțiune față de cumpărător[2], întrucât, din punctul de vedere al cumpărătorului, mandatarul aparent are calitatea de vânzător (este *dominus negotii* – „stăpânul afacerii").

36. Garanția contra evicțiunii rezultând din fapte personale. Reglementând obligația de garanție contra evicțiunii, Codul civil vizează, în special, evicțiunea provenind de la un terț. Este însă evident că obligația de garanție operează – cu atât mai mult – dacă evicțiunea provine dintr-un fapt personal al vânzătorului. Potrivit art. 1.695 alin. (3) C. civ., garanția este datorată împotriva evicțiunii ce provine din fapte imputabile vânzătorului, *chiar dacă acestea s-au ivit ulterior vânzării*. Se numește „fapt personal" (art. 1.699 C. civ.) orice fapt sau act – anterior vânzării, dar tăinuit față de cumpărător, ori ulterior vânzării, dar neprevăzut în contract – săvârșit de către vânzător sau succesorii săi universali ori cu titlu universal de natură a-l tulbura pe cumpărător în liniștita stăpânire a bunului, indiferent că este vorba de o *tulburare de fapt* (de exemplu, deposedarea cumpărătorului de o parte din terenul vândut[3] sau de anumite părți din bunul vândut – cum ar fi ușile și ferestrele unei case) sau de o *tulburare de drept* (de exemplu, vânzătorul invocă un drept de uzufruct sau de abitație – nerezervat prin contract – asupra bunului vândut)[4].

În cazul tulburărilor din partea vânzătorului, cumpărătorul se poate apăra prin invocarea unei excepții personale numite „excepție de garanție", consacrată de art. 1.696 C. civ.: acela care este obligat să garanteze contra

---

[1] Prin urmare, o societate de administrare a fondului locativ care a încheiat, în numele vânzătorului, actul de vânzare în baza Legii nr. 112/1995, desființat ulterior prin hotărâre judecătorească, nu răspunde pentru evicțiune (C. Ap. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 730/2002, în *Practică judiciară civilă 2001-2002*, pp. 146-149).

[2] A se vedea TS, col. civ., dec. nr. 2257/1955, în CD 1955, vol. I, pp. 59-61.

[3] A se vedea Jud. Giurgiu, sent. civ. nr. 2234/2013, publicată pe *www.rolii.ro*.

[4] Nu reprezintă o tulburare de drept intentarea de către vânzător a unei acțiuni în anulabilitate (de exemplu, pentru existența unui viciu de consimțământ) sau a unei acțiuni în rezoluțiunea contractului de vânzare (pentru amănunte, a se vedea C. Toader, *op. cit.*, p. 31).

evicțiunii nu poate să evingă (*quem de evictione tenet actio, eundem agentem repellit exceptio*)[1]. Vânzătorul nu poate evinge nici în urma dobândirii unei noi calități, pe care nu o avea în momentul încheierii contractului[2]. Astfel, dacă a vândut bunul altuia și apoi l-a moștenit pe adevăratul proprietar, nu-l poate evinge pe cumpărător în calitate de moștenitor al adevăratului proprietar, cumpărătorul putându-i opune excepția de garanție[3]. Tot astfel, dacă vânzătorul l-a moștenit pe un terț care era titularul dreptului de servitute care grevează imobilul vândut (de exemplu, servitutea de a nu construi peste o anumită înălțime), drept de care cumpărătorul nu avea cunoștință, vânzătorul nu se va putea prevala de dreptul de servitute, întrucât cumpărătorul îi poate opune cu succes excepția de garanție.

Deoarece obligația de garanție a vânzătorului este *o obligație patrimonială*, după moartea lui, ea se transmite asupra succesorului universal sau cu titlu universal, care este ținut să îl garanteze pe cumpărător.

Ce se întâmplă în ipoteza în care, de exemplu, adevăratul proprietar îl moștenește pe vânzător (care a vândut bunul altuia) și intentează o acțiune în revendicare împotriva cumpărătorului? Reclamantul (moștenitorul-proprietar) va avea câștig de cauză în cadrul acțiunii în revendicare, dar va fi ținut să răspundă pentru evicțiune, deoarece a preluat prin moștenire obligația vânzătorului de garanție contra evicțiunii. În aceste condiții, vor fi admise atât acțiunea în revendicare a reclamantului-proprietar împotriva pârâtului-cumpărător, cât și acțiunea în garanție contra evicțiunii formulată de către cumpărător împotriva moștenitorului vânzătorului. Cu alte cuvinte, deși cumpărătorul nu va putea să invoce cu succes excepția de garanție și va pierde bunul, moștenitorul-proprietar va fi ținut să-l despăgubească pe cumpărător potrivit dreptului comun al evicțiunii, cu precizarea în sensul că

---

[1] Această excepție poate fi invocată nu numai în materie de vânzare, dar în toate cazurile în care înstrăinarea este cu titlu oneros [de exemplu, în cazul partajului (art. 683 C. civ.), al contractului de întreținere, de rentă viageră, al contractului de donație cu sarcini în limita valorii acestora (art. 1.018 C. civ.) etc.]. De asemenea, în practică s-a reținut că textul de lege este aplicabil și în materia cesiunii de creanță, în lumina art. 1.585 alin. (1) și art. 1.696 C. civ. (a se vedea Jud. Motru, sent. civ. nr. 264/2016, publicată pe *www.rolii.ro*).

[2] A se vedea D. Alexandresco, *Principiile...*, pp. 214-215.

[3] A se vedea și P. Perju, *Sinteză teoretică a jurisprudenței instanțelor din circumscripția Curții de Apel Suceava, în materie civilă*, în Dreptul nr. 5/1995, p. 48.

va răspunde în limitele activului succesoral dobândit [art. 1.114 alin. (2) C. civ.][1].

Excepția de garanție nu poate fi opusă succesorilor cu titlu particular ai vânzătorului, ei nefiind ținuți de obligațiile autorului lor[2]. Astfel, de

[1] Potrivit art. 1.114 alin. (2) C. civ., „Moștenitorii legali și legatarii universali sau cu titlu universal răspund pentru datoriile și sarcinile moștenirii numai cu bunurile din patrimoniul succesoral, proporțional cu cota fiecăruia". Pentru amănunte, a se vedea Fr. Deak, R. Popescu, *Tratat de drept succesoral*, vol. III, *Transmisiunea și partajul moștenirii*, Ed. Universul Juridic, București, 2014, pp. 99-100.

Precizăm că, sub imperiul Codului civil de la 1864, într-o situație similară, în doctrină și jurisprudență se decidea că *excepția de garanție poate fi invocată și în ipoteza inversă, în care adevăratul proprietar îl moștenește pe vânzător*, dacă tulburarea provine din partea moștenitorului, căci „acela care are obligația garantării de evicțiune nu poate, tot el, să evingă pe dobânditorul cu titlu oneros" (inclusiv coproprietarul care îl moștenește pe vânzător) – TS, col. civ., dec. nr. 903/1960, în CD 1960, pp. 260-261. În cadrul acestei decizii, s-a făcut precizarea că excepția poate fi invocată față de moștenitor „întrucât nu a acceptat succesiunea sub beneficiu de inventar, pentru a evita confuzia de patrimonii" (*ibidem*; a se vedea și D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 215; M.B. Cantacuzino, *op. cit.*, p. 660; Cas. II, dec. nr. 7/1914, în *C. civ. adnotat*, vol. III, p. 453, nr. 16). Într-adevăr, deși moștenitorul acceptant sub beneficiu de inventar era un moștenitor, beneficiul de inventar împiedica contopirea patrimoniului succesoral cu patrimoniul lui personal (art. 713 C. civ. 1864), încât el devenea titularul a două patrimonii distincte, separate, inconfundabile. Astfel fiind, dacă acționa împotriva cumpărătorului în calitate de titular al patrimoniului propriu (de exemplu, ca adevărat proprietar al bunului vândut), acesta nu-i putea opune excepția de garanție. După cum s-a spus, excepțiile personale care puteau fi opuse vânzătorului defunct sunt inopozabile moștenitorului beneficiar, care exercită o acțiune sau un drept personal (a se vedea Mazeaud, *op. cit.*, vol. IV, p. 411, nr. 1125; M. Mureșan, *op. cit.*, p. 82). Era o concluzie care se impunea în lumina rigorilor principiilor de drept. Menționăm însă că – după admiterea acțiunii (și respingerea excepției de garanție invocate de cumpărător) – moștenitorul urma să răspundă pentru evicțiune, în calitate de titular al patrimoniului succesoral, în limita activului (*intra vires hereditatis*) și cu bunurile moștenite (*cum viribus*), dacă nu prefera să le abandoneze în favoarea cumpărătorului (și a altor creditori și legatari – art. 713 C. civ. 1864). Pentru amănunte privind efectele acceptării sub beneficiu de inventar, a se vedea Fr. Deak, *Tratat de drept succesoral*, Ed. Universul Juridic, București, 1999, nr. 285 și lucrările acolo citate.

Soluția pe care o propunem în lumina noului Cod civil ține cont de faptul că în prezent nu mai există acceptare pură și simplă, iar succesorul universal sau cu titlu universal răspunde numai în limita activului succesoral.

[2] A se vedea: D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 215; Cas. I, 1906, în *C. civ. adnotat*, vol. III, p. 453, nr. 10.

exemplu, dacă proprietarul a vândut imobilul la două persoane diferite şi primul cumpărător îl revendică de la cel de-al doilea, procesul nu poate fi soluționat prin invocarea excepției de garanție.

Obligația de garanție a vânzătorului pentru fapte proprii – indiferent că au fost săvârşite *înainte sau după încheierea contractului de vânzare* – vizează nu numai tulburarea directă a cumpărătorului, dar şi evicțiunea care se realizează prin intermediul unui terț (indirect). Astfel, de exemplu, dacă proprietarul vinde bunul de două ori, el răspunde pentru evicțiune față de primul cumpărător, dacă cel de-al doilea şi-a înscris titlul de dobândire a imobilului în cartea funciară înaintea primului cumpărător[1] sau a intrat cu bună-credință în posesia bunului mobil. La fel se întâmplă dacă, după vânzare, fostul proprietar (vânzătorul) constituie o ipotecă asupra imobilului vândut şi creditorul ipotecar trece la realizarea garanției. Vânzătorul răspunde în asemenea cazuri – deşi cauza evicțiunii este ulterioară vânzării – deoarece evicțiunea rezultă din faptul său personal.

În sfârşit, precizăm că obligația negativă a vânzătorului de a nu-l tulbura pe cumpărător în liniştita stăpânire a bunului este *de esența* vânzării; *orice stipulație contrară este considerată nescrisă* (art. 1.699 C. civ.)[2]. Aceasta spre deosebire de obligația de garanție contra evicțiunii rezultând din fapta unui terț, care este numai *de natura* vânzării, putând fi înlăturată sau modificată prin convenția dintre părți[3].

37. Garanția contra evicțiunii rezultând din fapta unui terț. Dacă tulburarea provine din partea unei terțe persoane, vânzătorul este obligat să-l apere pe cumpărător, iar dacă nu reuşeşte să-l apere, va fi obligat să suporte consecințele evicțiunii, *indiferent că a fost de bună sau de rea-credință*.

Obligația de garanție a vânzătorului există, în acest caz, dacă sunt îndeplinite următoarele *condiții*:

(a) să fie vorba de o tulburare de drept,

(b) cauza evicțiunii să fie anterioară datei vânzării şi

---

[1] A se vedea art. 891 C. civ. şi art. 56 alin. (2) din Legea nr. 71/2011.

[2] Art. 1.699 C. civ. prevede: „Chiar dacă s-a convenit că vânzătorul nu va datora nicio garanție, el răspunde totuşi de evicțiunea cauzată ulterior vânzării prin faptul său personal ori de cea provenită din cauze pe care, cunoscându-le în momentul vânzării, le-a ascuns cumpărătorului. Orice stipulație contrară este considerată nescrisă".

[3] A se vedea *infra*, nr. 40.

(c) cauza evicțiunii să nu fi fost adusă la cunoștința cumpărătorului până la data vânzării.

Necesitatea îndeplinirii *cumulative* a acestor trei condiții rezultă din prevederile art. 1.695 alin. (2) C. civ., potrivit cărora „Garanția este datorată împotriva evicțiunii ce rezultă din pretențiile unui terț numai dacă acestea sunt întemeiate pe un drept născut anterior datei vânzării și care nu a fost adus la cunoștința cumpărătorului până la acea dată".

La aceste trei condiții se mai adaugă, uneori, *necesitatea unei acțiuni în justiție intentate de către terț împotriva cumpărătorului*. Referitor la această condiție, precizăm că, pentru existența obligației de garanție a vânzătorului, nu este suficientă o simplă temere a cumpărătorului de a fi evins[1] sau o reclamație oarecare din partea terțului; în majoritatea cazurilor, evicțiunea este rezultatul unei acțiuni în justiție. În literatura de specialitate se arată însă și cazuri de evicțiune care nu sunt consacrate printr-o hotărâre judecătorească – de exemplu, dacă dreptul terțului asupra bunului este atât de evident, încât cumpărătorul renunță la bun fără judecată; cumpărătorul plătește creanța ipotecară pentru a degreva imobilul și pentru a-l păstra etc. Pe de altă parte, evicțiunea poate fi consecința unei acțiuni în justiție intentate de cumpărătorul însuși, de exemplu, împotriva terțului care a pus stăpânire pe bun sau care contestă dreptul de servitute al cumpărătorului, acțiuni care sunt respinse de instanță. *În consecință, obligația de garanție contra evicțiunii* ***nu*** *poate fi condiționată de acțiunea în justiție a terțului*[2].

a) Vânzătorul este garant numai dacă tulburarea din partea terțului este *o tulburare de drept*[3]. El nu răspunde pentru simpla tulburare de fapt, care nu

---

[1] Pericolul de demolare (expropriere) a clădirii nu constituie evicțiune, reprezentând o simplă eventualitate (TS, s. civ., dec. nr. 1326/1977, în *Repertoriu 1975-1980*, pp. 86-87).

[2] A se vedea, de exemplu, C. Ap. București, s. a III-a civ., dec. nr. 286/2015, nepublicată.

[3] Aceasta nu înseamnă că evicțiunea se poate produce exclusiv în cadrul unei acțiuni petitorii. Ea se poate produce și în cadrul unei acțiuni posesorii, cu condiția ca împrejurările litigiului să releve în persoana terțului un titlu de drept și instanța să consfințească această situație prin admiterea acțiunii posesorii, astfel încât orice discuție în petitoriu să devină inutilă (V. Georgescu, *Notă* la dec. civ. a T. reg. Iași nr. 2239/1957, în LP nr. 3/1960, pp. 128-133). După cum am văzut, poate exista chiar și evicțiune neconsacrată printr-o hotărâre judecătorească.

are un temei juridic. În contra tulburărilor de fapt cumpărătorul se poate apăra singur, prin mijloacele legale, de exemplu, prin acțiuni posesorii[1].

Dreptul invocat de către terțul evingător poate să fie un *drept real*, cum ar fi dreptul de proprietate sau dreptul de uzufruct, de uz ori de abitație. Vânzătorul răspunde, de asemenea, pentru existența unor servituți nedeclarate și care sunt neaparente, deoarece se presupune că cele aparente [acelea a căror existență este atestată de un semn vizibil de servitute, cum ar fi o ușă, o fereastră, un apeduct – art. 760 alin. (2) C. civ.] sunt cunoscute și acceptate de cumpărător[2].

Dacă imobilul a fost vândut ca fond dominant, vânzătorul răspunde dacă dreptul de trecere (art. 617-620 C. civ.) nu există, întrucât micșorează valoarea imobilului.

În cazul ipotecilor și privilegiilor, obligația de garanție se declanșează numai dacă debitorul principal nu-și plătește datoria și creditorul trece la realizarea creanței[3].

Dacă vânzarea a avut ca obiect bunuri mobile, luate în posesie efectivă de către cumpărătorul de bună-credință, problema garanției contra evicțiunii se pune numai dacă adevăratul proprietar le poate revendica în condițiile art. 937 alin. (2) și (3) C. civ.[4].

În afara drepturilor reale asupra bunului, evicțiune poate exista și în cazul invocării de către terț a unui *drept de creanță*. Este ipoteza, de

---

[1] Pentru acțiunile posesorii, a se vedea: C. Bîrsan, *op. cit.*, pp. 351-352; V. Stoica, *op. cit.*, pp. 79-83. A se vedea și art. 1.003-1.005 C. pr. civ.

[2] Pentru amănunte, a se vedea și D. Chirică, *op. cit.*, p. 383.

[3] Potrivit art. 817 alin. (1)-(3) C. pr. civ.: „(1) Creditorii care au ipotecă înscrisă asupra unui imobil îl pot urmări în orice mâini ar trece și pot cere vânzarea lui pentru a se îndestula din prețul rezultat. (2) *Cu toate acestea, în cazul în care se urmărește un imobil ipotecat care a fost ulterior înstrăinat, dobânditorul, care nu este personal obligat pentru creanța ipotecară, poate să se opună vânzării imobilului ipotecat, dacă au rămas alte imobile ipotecate în posesia debitorului principal, și să ceară instanței de executare urmărirea prealabilă a acestora din urmă, după regulile prevăzute de Codul civil în materie de fideiusiune. Pe durata urmăririi acestor bunuri, urmărirea imobilului aparținând terțului dobânditor este suspendată.* (3) Contestația prin care terțul dobânditor se opune scoaterii la vânzare se va putea face, sub sancțiunea decăderii, în termen de 10 zile de la comunicarea încheierii prin care s-a dispus notarea în cartea funciară a începerii urmăririi silite".

[4] Cazul clasic este acela al autoturismelor furate din străinătate și vândute în România unui terț dobânditor de bună-credință.

exemplu, a dreptului de folosință decurgând din contractul de locațiune încheiat de către vânzător, care – în anumite condiții – este opozabil cumpărătorului[1], sau a dreptului de creanță referitor la lucrările efectuate de locatar asupra bunului închiriat, pe care cumpărătorul este obligat, în anumite situații, să le plătească[2]. În cazul în care cumpărătorul nu cunoștea existența locațiunii sau, după caz, a lucrărilor efectuate, iar vânzătorul nu i le comunică la încheierea contractului, acesta din urmă va fi obligat să răspundă pentru evicțiune.

b) Vânzătorul este garant numai dacă tulburarea din partea terțului are o *cauză anterioară datei vânzării*[3]. Vânzătorul nu poate răspunde de împrejurările ivite după încheierea contractului și transmiterea bunului în patrimoniul cumpărătorului[4], afară numai dacă evicțiunea provine dintr-un fapt personal.

Deoarece cauza evicțiunii trebuie să fie anterioară vânzării, pentru *uzucapiunea*, chiar începută înainte, dar desăvârșită ulterior, vânzătorul nu răspunde, *dacă împlinirea termenului nu era iminentă*[5]. În cazul uzucapiunii, cumpărătorul, devenit proprietar, avea posibilitatea să întrerupă prescripția achizitivă[6].

---

[1] A se vedea art. 1.811 C. civ.

[2] Avem în vedere lucrările pe care locatarul le-a efectuat cu acordul prealabil al locatorului [art. 1.823 alin. (1) C. civ.].

[3] Răspunderea pentru evicțiune există și atunci „când cumpărătorul este scos temporar din posesiunea imobilului, destul numai ca deposedarea să aibă o cauză preexistentă vânzării" (Cas. I, dec. nr. 788/1911, în *C. civ. adnotat*, vol. III, p. 453, nr. 14).

[4] În caz de expropriere (trecerea bunului vândut – în tot sau în parte – în domeniul public) sau de interzicere de către autoritățile competente a construirii într-o anumită zonă, intervenite după încheierea contractului și transmiterea proprietății, vânzătorul nu răspunde (a se vedea, de exemplu, TS, col. civ., dec. nr. 1071/1964, în CD 1964, pp. 70-73; s. civ., dec. nr. 1164/1972, în RRD nr. 1/1973, p. 161). De asemenea, s-a decis că, în ipoteza în care statul român a vândut un teren unei persoane fizice, iar peste mai mulți ani terenul a fost expropriat, statul nu va răspunde pentru evicțiune (CSJ, s. civ., dec. nr. 608/2001, citată de P. Perju, *Probleme de drept civil și procesual civil din practica secției civile a Curții Supreme de Justiție*, în Dreptul nr. 11/2001, p. 172). Dacă însă exproprierea a intervenit anterior, vânzătorul răspunde (Cas. I, dec. nr. 168/1885, în *C. civ. adnotat*, vol. III, p. 452, nr. 2).

[5] M.B. Cantacuzino, *op. cit.*, p. 661; D. Alexandresco, *Explicațiunea...*, pp. 283-284; D. Chirică, *op. cit.*, p. 74.

[6] Potrivit art. 82 din Legea nr. 71/2011: „(1) Dispozițiile art. 930-934 din Codul civil referitoare la uzucapiunea imobiliară se aplică numai în cazurile în care posesia a

c) A treia condiție: *cauza evicțiunii să nu fi fost adusă la cunoștința cumpărătorului până la data vânzării.* În cazul în care cumpărătorul a avut cunoștință de pericolul evicțiunii, înseamnă că a acceptat riscul și problema răspunderii vânzătorului în caz de realizare a riscului nu se poate pune, contractul având *caracter aleatoriu*[1]. În astfel de cazuri, și prețul convenit de părți este, de regulă, mult mai mic decât cel care s-ar fi stipulat în condiții normale. Sarcina probei cunoașterii cauzei evicțiunii de către cumpărător incumbă vânzătorului. În orice caz, pentru a nu exista dificultăți ulterioare de probațiune, vânzătorul trebuie să solicite să se facă mențiuni complete în contract cu privire la informațiile comunicate cumpărătorului[2].

38. Natura și modul de funcționare a obligației de garanție. Cât timp evicțiunea nu s-a produs, vânzătorul este ținut – după cum am văzut – să se abțină de la orice fapt sau act ce ar putea avea drept consecință tulburarea cumpărătorului: obligația *de a nu face.*

Dacă evicțiunea este pe cale să se producă, vânzătorul este obligat să-l apere pe cumpărător împotriva pretențiilor terțului: obligația *de a face.* În acest scop, în cazul în care cumpărătorul este acționat în justiție de către

---

început după data intrării în vigoare a acestuia. Pentru cazurile în care posesia a început înainte de această dată sunt aplicabile dispozițiile referitoare la uzucapiune în vigoare la data începerii posesiei. Cu privire la imobilele pentru care, la data începerii posesiei, înainte de intrarea în vigoare a Codului civil, nu erau deschise cărți funciare, rămân aplicabile dispozițiile în materie de uzucapiune din Codul civil din 1864. (2) În cazul posesiilor începute după intrarea în vigoare a Codului civil, dacă erau deschise cărți funciare, până la îndeplinirea condițiilor prevăzute în art. 56 alin. (1), uzucapiunea extratabulară prevăzută în art. 930 din Codul civil își produce efectele de la data introducerii cererii de chemare în judecată prin care s-a solicitat constatarea îndeplinirii cerințelor legale ale acestui mod de dobândire, dacă acțiunea a fost admisă, respectiv de la data invocării excepției uzucapiunii, dacă această excepție a fost admisă".

[1] A se vedea și: TS, s. civ., dec. nr. 1754/1972, în CD 1972, pp. 100-101; T. București, s. a III-a civ., dec. nr. 1554/2001, în *Culegere de practică judiciară în materie civilă 2000-2003*, pp. 98-103.

[2] Considerăm întemeiată opinia exprimată în doctrină (a se vedea C. Toader, *op. cit.*, p. 79) potrivit căreia „numai dovada cunoașterii **efective** a situației juridice a bunului din partea cumpărătorului (înțelegând aici și toate consecințele juridice ce decurg dintr-o situație de fapt) exonerează pe vânzător de obligația de garanție pentru evicțiune, nu doar o simplă posibilitate, cum este aceea în care sarcina (în sens larg) a fost înscrisă în registrele de publicitate imobiliară".

terț, trebuie să-l introducă în proces pe vânzător printr-o cerere de chemare în garanție, pentru a-l apăra contra eventualei evicțiuni[1].

În cazul în care cumpărătorul nu-l introduce în proces pe vânzător, apărându-se singur, și pierde procesul, se poate întoarce împotriva lui pe cale principală, printr-o acțiune în garanție pentru evicțiune. În această acțiune însă, vânzătorul poate opune cumpărătorului *excepția procesului rău condus* (*exceptio mali processus*), cu consecința pierderii dreptului de garanție de către cumpărător [art. 1.705 alin. (1) C. civ.], dacă vânzătorul dovedește că – fiind introdus în procesul cu terțul – existau mijloace suficiente pentru a se respinge cererea[2]. Într-o speță, cumpărătorul unui teren a fost evins de un terț care a invocat uzucapiunea, iar acțiunea în garanție a cumpărătorului împotriva vânzătorului (care nu a fost înștiințat în legătură cu procesul intentat de terț) a fost respinsă, deoarece acesta din urmă a dovedit că posesia pe care terțul își fondase acțiunea era echivocă[3].

În schimb, art. 1.705 alin. (2) C. civ. prevede: „Cumpărătorul care, fără a exista o hotărâre judecătorească, a recunoscut dreptul terțului pierde dreptul de garanție, afară de cazul în care dovedește că nu existau motive suficiente pentru a împiedica evicțiunea". Ne aflăm în prezența unei inversări a sarcinii probei și rațiunea textului este aceea de a împiedica eventuale înțelegeri frauduloase intervenite între cumpărător și terț. De aceea, în toate situațiile în care terțul invocă un drept, pentru a nu pierde dreptul de garanție cumpărătorul – înainte de a recunoaște dreptul terțului – trebuie să îi solicite vânzătorului să își execute obligația de garanție contra evicțiunii[4].

În situația în care evicțiunea s-a produs, urmează să se angajeze răspunderea vânzătorului pentru prejudiciile suferite de cumpărător[5].

---

[1] Chemarea în garanție, ca formă de participare forțată a terților în procesul civil, este reglementată în art. 72-74 C. pr. civ. Pentru amănunte, a se vedea, de exemplu, M. Tăbârcă, în *Noul Cod de procedură civilă comentat și adnotat*, *op. cit.*, vol. I, pp. 267-276.

[2] De exemplu, cumpărătorul – în baza actului de cumpărare (just titlu) – s-ar fi putut apăra de evicțiune prin invocarea uzucapiunii de 10 ani, întemeiată pe just titlu și bună-credință (Cas. I, 1909, în *C. civ. adnotat*, vol. III, pp. 463-464, nr. 2).

[3] Cass. fr., dec. din 5 noiembrie 1991, citată de Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *op. cit.*, p. 209.

[4] Pentru o speță interesantă, a se vedea T. Arad, dec. civ. nr. 243/2017, publicată pe *www.rolii.ro*.

[5] Întrucât acțiunea în garanție pentru evicțiune este o acțiune personală (iar nu reală – Cas. I, dec. nr. 112/1894, în *C. civ. adnotat*, vol. III, p. 458, nr. 5), dezdăunarea poate fi

Obligația de garanție contra evicțiunii este *indivizibilă între debitori* (art. 1.697 C. civ.). Aceasta înseamnă că, dacă sunt mai mulți vânzători-coproprietari sau mai mulți moștenitori ai vânzătorului, toți au obligația: *i)* de a se abține de la orice fapt sau act ce ar putea avea drept consecință tulburarea cumpărătorului, *ii)* de a-l apăra pe cumpărător împotriva pretențiilor terțului și *iii)* de a-l despăgubi pe cumpărător. Subliniem că *este indivizibilă și obligația de plată a sumelor de bani* datorate cumpărătorului ca urmare a producerii evicțiunii, cumpărătorul putându-se îndrepta împotriva oricăruia dintre vânzători (moștenitori ai vânzătorului) pentru *întreaga* sumă ce i se datorează. Această soluție urmărește să îl protejeze pe cumpărător împotriva riscului insolvabilității vreunuia dintre vânzători (ori moștenitori ai vânzătorului)[1].

39. Efectele obligației de garanție în caz de evicțiune consumată. Se pune problema de a ști ce anume se va întâmpla în ipoteza în care evicțiunea s-a produs. Codul civil reglementează în mod distinct *trei situații*: i) evicțiunea este *totală*; ii) evicțiunea este *parțială*; iii) evicțiunea a fost *înlăturată de către cumpărător*, cu prețul unor sacrificii de natură patrimonială (art. 1.704 C. civ.). Le vom analiza pe rând, iar în cazul evicțiunii totale vom înfățișa, pe scurt, și *reglementarea specială din Legea nr. 10/2001*.

39.1. Evicțiunea totală. Potrivit art. 1.700 C. civ., cumpărătorul poate cere rezoluțiunea vânzării dacă a fost evins de întregul bun, iar odată cu rezoluțiunea poate cere restituirea prețului și repararea prejudiciului suferit.

a) În primul rând, *rezoluțiunea* contractului este, de regulă, *judiciară*, concluzie care rezultă din utilizarea sintagmei „poate cere". Cumpărătorul

---

cerută numai de la vânzător și succesorul lui universal sau cu titlu universal, nu și de la un alt cumpărător (sau subdobânditor), dacă nu se dovedește că a fost părtaș la fraudă (*fraus omnia corrumpit*). A se vedea TS, col. civ., dec. nr. 119/1957, în CD 1957, p. 324.

[1] Sub imperiul Codului civil de la 1864, obligația de plată a sumelor de bani datorate cumpărătorului ca urmare a producerii evicțiunii era *divizibilă*. Legat de acest aspect, în jurisprudență s-a decis că, dacă bunul vândut a provenit dintr-o faptă ilicită (infracțiune), răspunderea pentru evicțiune (confiscare penală) era delictuală, astfel încât – în caz de pluralitate de persoane – răspunderea era solidară (TJ Sibiu, dec. civ. nr. 455/1979, în RRD nr. 2/1980, pp. 57-58).

poate declara unilateral rezoluțiunea sau aceasta poate interveni în virtutea unui pact comisoriu, dacă sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege (art. 1.552, respectiv art. 1.553 C. civ.)[1].

b) În al doilea rând, vânzătorul este ținut să înapoieze *prețul* în întregime chiar dacă, la data evicțiunii, valoarea bunului vândut a scăzut sau dacă bunul a suferit deteriorări însemnate, fie din neglijența cumpărătorului, fie prin forță majoră [art. 1.701 alin. (1) C. civ.]. Soluția restituirii integrale a prețului se impune deoarece, ca urmare a producerii evicțiunii totale, vânzătorul îl deține fără cauză. Nu are importanță faptul că bunul a suferit deteriorări însemnate din neglijența cumpărătorului (de exemplu, acesta nu a reparat la timp un corp de clădire, care s-a prăbușit), pentru că, după cum s-a spus[2], cumpărătorul are dreptul să fie neglijent cu privire la bunul pe care îl consideră ca fiind al său. Tot astfel, restituirea prețului va fi integrală și atunci când, din cauza cutremurului, inundațiilor, alunecărilor de teren etc., bunul vândut a fost deteriorat.

În cazul în care cumpărătorul a obținut un beneficiu în urma deteriorărilor cauzate bunului, vânzătorul are dreptul să scadă din preț o sumă corespunzătoare acestui beneficiu [art. 1.701 alin. (2) C. civ.] Textul de lege are în vedere acele situații în care, bunăoară, după încheierea contractului de vânzare, cumpărătorul a demolat un corp de clădire și a valorificat materialele de construcție recuperate (fie prin vânzare, fie prin folosirea la edificarea unei alte clădiri) sau a tăiat și a înstrăinat (ori a folosit pentru nevoile proprii) copaci din pădurea care a format obiectul (derivat) al contractului de vânzare[3]. În cazul în care cumpărătorul nu a obținut niciun beneficiu în urma deteriorărilor cauzate bunului, vânzătorul nu este îndrituit să scadă din preț vreo sumă (de pildă, cumpărătorul a demolat un corp vechi de clădire din paiantă și nu a putut valorifica materiale de construcție).

Aceste reguli se aplică și atunci când vânzătorul este obligat să înapoieze prețul primit unui subdobânditor care exercită acțiunea în garanție *direct* împotriva sa, fără a deosebi după cum subdobânditorul a plătit celui de la care a cumpărat un preț mai mic sau mai mare ori a dobândit bunul cu titlu gratuit (subdobânditorul fiind un donatar). Soluția se impune în temeiul

---

[1] Pentru rezoluțiunea unilaterală și cea convențională întemeiată pe pactele comisorii, a se vedea L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *op. cit.*, pp. 221-224.

[2] D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 297.

[3] *Ibidem*, p. 298.

art. 1.706 C. civ., potrivit căruia vânzătorul este obligat să garanteze contra evicțiunii față de orice dobânditor subsecvent al bunului, fără a deosebi după cum dobândirea este cu titlu oneros ori cu titlu gratuit[1].

Dacă subdobânditorul a plătit un preț mai mare, el va putea să solicite diferența de preț achitată vânzătorului cu care a contractat direct chiar de la acesta, neputând solicita vânzătorului inițial întregul preț plătit.

c) În al treilea rând, vânzătorul datorează *daune-interese, indiferent dacă a fost de bună-credință* (nu a cunoscut cauza evicțiunii)[2] *sau de rea-credință*, potrivit unor reguli speciale, care în parte sunt derogatorii de la dreptul comun[3]. Astfel:

i) Cumpărătorul are dreptul la *valoarea fructelor* pe care a fost obligat să le restituie terțului evingător [art. 1.702 alin. (1) lit. a) C. civ.]. Art. 948 alin. (1) C. civ. prevede că posesorul de bună-credință dobândește dreptul

---

[1] A se vedea și: C. Toader, *op. cit.*, p. 88; J. Goicovici, *Garanțiile ascendente în reglementarea noului Cod civil*, în C. Jud. nr. 3/2015, pp. 135-136. Potrivit unei alte opinii, subdobânditorul nu poate cere mai mult decât prețul plătit de el (a se vedea D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 228), diferența putând fi cerută vânzătorului de către cumpărătorul intermediar (a se vedea Mazeaud, *op. cit.*, p. 792, nr. 966). Nouă ni se pare că o asemenea soluție nu se conciliază cu transmiterea dreptului de garanție asupra subdobânditorului (și nu explică dreptul cumpărătorului intermediar la diferența de preț, deși în momentul evicțiunii nu avea niciun drept asupra bunului), iar în cazul subdobânditorului cu titlu gratuit liberalitatea se reduce la diferența dintre prețul plătit de cumpărător și sporul de valoare dobândit de bun [a se vedea *infra*, lit. c), pct. vi]. După părerea noastră, în privința transmiterii garanției contra evicțiunii nu trebuie să se facă nicio deosebire între succesorul universal sau cu titlu universal (de exemplu, legatar universal), pe de o parte, și succesorul cu titlu particular, pe de altă parte (de exemplu, cumpărător, donatar sau legatar cu titlu particular).

[2] *Despăgubirile sunt datorate și în situația în care vânzătorul a fost de bună-credință*, pentru că fundamentul răspunderii acestuia nu este ideea de culpă, ci aceea de *garanție*. Diferența dintre vânzătorul de bună-credință și cel de rea-credință se realizează doar sub aspectul *întinderii* daunelor-interese.

[3] Potrivit art. 1.533 C. civ., „Debitorul răspunde numai pentru prejudiciile pe care le-a prevăzut sau pe care putea să le prevadă ca urmare a neexecutării la momentul încheierii contractului, afară de cazul în care neexecutarea este intenționată ori se datorează culpei grave a acestuia. Chiar și în acest din urmă caz, daunele-interese nu cuprind decât ceea ce este consecința directă și necesară a neexecutării obligației". În materia garanției contra evicțiunii, vânzătorul este ținut să repare și prejudiciul care nu a fost previzibil la data încheierii contractului (a se vedea, în acest sens: C. Toader, *op. cit.*, p. 90; R. Dincă, *op. cit.*, p. 133).

de proprietate asupra fructelor bunului posedat, iar alin. (4) dispune că „posesorul este de bună-credință atunci când are convingerea că este proprietarul bunului în temeiul unui act translativ de proprietate ale cărui cauze de ineficacitate nu le cunoaşte şi nici nu ar trebui, după împrejurări, să le cunoască. Buna-credință încetează din momentul în care cauzele de ineficacitate îi sunt cunoscute". În fine, în temeiul art. 948 alin. (5) C. civ., posesorul de rea-credință trebuie să restituie fructele percepute, precum şi contravaloarea acelora pe care a omis să le perceapă.

Din momentul încheierii contractului, cumpărătorul are dreptul să dobândească fructele, în calitate de posesor de bună-credință. La cererea terțului evingător, el poate fi obligat la restituirea fructelor percepute, precum şi la contravaloarea acelora pe care a omis să le perceapă după ce a devenit de rea-credință (adică a luat cunoştință de drepturile terțului asupra bunului vândut, cel mai târziu de la data primirii cererii de chemare în judecată formulate de către terț, când cauzele de ineficacitate ale titlului său i-au fost cunoscute). Deşi este tulburat de către terț, față de vânzător el rămâne un cumpărător de bună-credință, ceea ce justifică dreptul lui la valoarea fructelor restituite.

Cazul cel mai des întâlnit în practică este acela în care terțul intentează o *acțiune în revendicare* împotriva cumpărătorului şi solicită obligarea acestuia la restituirea bunului, precum şi la restituirea fructelor produse de bun până la înapoierea acestuia către reclamantul-proprietar [art. 566 alin. (1) şi (2) C. civ.].

ii) Cumpărătorul are dreptul să ceară restituirea *cheltuielilor de judecată* pe care le-a efectuat în procesul cu cel ce l-a evins, precum şi, dacă este cazul, în procesul de chemare în garanție a vânzătorului [art. 1.702 alin. (1) lit. b) C. civ.]. Astfel, în cadrul procesului cu terțul, cumpărătorul a efectuat anumite cheltuieli (onorarii de avocat, taxe judiciare de timbru, onorarii de expert etc.), pe care nu şi le-a recuperat, pentru că, prin ipoteză, a pierdut procesul. În plus, pierzând procesul, a trebuit să suporte cheltuielile de judecată efectuate de către terțul evingător (prin hotărârea de admitere a acțiunii terțului reclamant, instanța l-a obligat pe pârâtul cumpărător la plata cheltuielilor de judecată efectuate de către reclamant)[1]. De asemenea, dacă ulterior cumpărătorul a formulat o acțiune în garanție împotriva vânzătorului,

[1] Potrivit art. 453 alin. (1) C. pr. civ., partea care pierde procesul va fi obligată, la cererea părții care a câştigat, să îi plătească acesteia cheltuieli de judecată.

acesta din urmă va fi obligat să suporte toate cheltuielile de judecată efectuate de către cumpărător în acest nou proces.

iii) Cumpărătorul are dreptul să ceară *cheltuielile încheierii şi executării contractului de vânzare*, cheltuieli pe care el le-a suportat [art. 1.702 alin. (1) lit. c) C. civ.][1]. De exemplu, cumpărătorul a plătit taxele aferente autentificării contractului de vânzare, cheltuielile de intabulare a dreptului de proprietate, cheltuielile de preluare şi transport al bunului, comisioanele bancare aferente plăţii preţului etc.

iv) Vânzătorul este ţinut să ramburseze cumpărătorului sau să facă să i se ramburseze de către acela care evinge *toate cheltuielile pentru lucrările efectuate în legătură cu bunul vândut, fie că lucrările sunt autonome, fie că sunt adăugate, dar, în acest din urmă caz, numai dacă sunt necesare sau utile*. Dacă vânzătorul a cunoscut cauza evicţiunii la data încheierii contractului (adică a fost de rea-credinţă), el este dator să ramburseze cumpărătorului şi cheltuielile făcute pentru efectuarea şi, după caz, ridicarea *lucrărilor voluptuare* [art. 1.702 alin. (2) şi (3) C. civ.].

Art. 578 C. civ. prevede că lucrările pot fi autonome sau adăugate, cu caracter durabil sau provizoriu. Lucrările autonome sunt construcţiile, plantaţiile şi orice alte lucrări cu caracter de sine stătător realizate asupra unui imobil (de exemplu, până la intervenirea evicţiunii cumpărătorul a edificat un nou corp de clădire pe terenul cumpărat). Lucrările adăugate nu au caracter de sine stătător. Ele pot fi: a) *necesare*, atunci când în lipsa acestora imobilul ar pieri sau s-ar deteriora (de exemplu, cumpărătorul a reparat acoperişul casei, care se putea prăbuşi); b) *utile*, atunci când sporesc valoarea economică a imobilului (cumpărătorul a montat geamuri termopan, gresie, faianţă, parchet etc.); c) *voluptuare*, atunci când sunt făcute pentru simpla plăcere a celui care le-a realizat, fără a spori valoarea economică a imobilului (cumpărătorul a pus tapet pe pereţi, a vopsit casa în anumite culori agreate de el, a amplasat tablouri, oglinzi etc.).

---

[1] Art. 1.666 C. civ., intitulat „Cheltuielile vânzării", prevede că: „(1) În lipsă de stipulaţie contrară, cheltuielile pentru încheierea contractului de vânzare sunt în sarcina cumpărătorului. (2) Măsurarea, cântărirea şi cheltuielile de predare a bunului sunt în sarcina vânzătorului, iar cele de preluare şi transport de la locul executării sunt în sarcina cumpărătorului, dacă nu s-a convenit altfel. (3) În absenţa unei clauze contrare, cheltuielile aferente operaţiunilor de plată a preţului sunt în sarcina cumpărătorului".

Trebuie menționat că de aceste cheltuieli profită terțul evingător și, de aceea, el va fi în primul rând obligat să-l despăgubească pe cumpărător, în condițiile legii, iar vânzătorul va fi garant numai în subsidiar[1]. De exemplu, dacă terțul intentează o acțiune în revendicare împotriva cumpărătorului, se va proceda astfel: **1.** Proprietarul (terțul evingător) poate fi obligat, la cerere, să restituie posesorului (cumpărătorului evins) cheltuielile necesare pe care acesta le-a făcut – art. 566 alin. (3) C. civ. **2.** Cheltuielile utile se restituie, la cerere, *în limita sporului de valoare*, dacă prin lege nu se prevede altfel – art. 566 alin. (4) C. civ. Bunăoară, dacă pentru montarea parchetului cheltuielile (materiale și manoperă) au fost de 10.000 de lei, dar sporul de valoare înregistrat de casă este de doar 5.000 de lei, cumpărătorul evins va avea dreptul să i se restituie de către terț doar 5.000 de lei, iar restul de 5.000 de lei i se va restitui de către vânzător. **3.** Proprietarul (terțul evingător) nu este dator să acopere cheltuielile voluptuare, dar cumpărătorul are dreptul de a-și însuși lucrările efectuate cu aceste cheltuieli numai dacă prin aceasta bunul nu se deteriorează – art. 566 alin. (8) C. civ. Dacă însă vânzătorul a fost de rea-credință (a cunoscut cauza evicțiunii la data încheierii contractului), el este dator să ramburseze cumpărătorului și cheltuielile făcute pentru efectuarea și, după caz, ridicarea lucrărilor voluptuare[2].

v) *Pierderile suferite și câștigurile nerealizate de către cumpărător din cauza evicțiunii* [art. 1.702 alin. (1) lit. d) C. civ.]. Textul are în vedere *alte pierderi* suferite de către cumpărător, cum ar fi cheltuielile de demenajare (de mutare dintr-o locuință în alta), contravaloarea chiriei pe care a plătit-o până când și-a găsit o altă locuință, despăgubirile pe care le-a plătit locatarului cu care încheiase un contract de locațiune și care a încetat din cauza evicțiunii etc. Prevederea legală are un caracter de „text de rezervă" ce poate fi folosit ori de câte ori se pune problema *reparării integrale* a prejudiciului suferit de către cumpărător din cauza evicțiunii.

vi) Dacă bunul vândut are, la data evicțiunii, o valoare mai mare, *din orice cauză*, vânzătorul este dator să plătească cumpărătorului, pe lângă prețul vânzării, *sporul de valoare* acumulat până la data evicțiunii[3]

---

[1] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 920.

[2] Pentru efectele admiterii acțiunii în revendicare, a se vedea și: C. Bîrsan, *op. cit.*, pp. 319-323; V. Stoica, *op. cit.*, pp. 497-501.

[3] Creanța de despăgubire ia naștere la data producerii evicțiunii (TS, col. civ., dec. nr. 1412/1958, în *Repertoriu 1952-1969*, p. 209); la data hotărârii judecătorești care

[art. 1.701 alin. (3) C. civ.]. Uneori, bunul vândut înregistrează un spor de valoare ca urmare a lucrărilor autonome sau adăugate efectuate de către cumpărător şi, în acest caz, dacă se restituie cheltuielile pentru lucrările autonome sau adăugate efectuate în legătură cu bunul vândut, nu se va mai plăti şi un eventual spor de valoare. Alteori, sporul de valoare este mai mare decât cheltuielile pentru lucrările autonome sau adăugate efectuate în legătură cu bunul vândut (de exemplu, la un apartament în valoare de 100.000 de lei se efectuează lucrări adăugate în valoare de 30.000 de lei, iar valoarea de piaţă a apartamentului, datorită acelor lucrări, este de 150.000 de lei); în acest caz, cumpărătorul are dreptul şi la cheltuielile pentru lucrările adăugate de 30.000 de lei, şi la sporul de valoare de 20.000 de lei. În fine, sunt situaţii în care bunul vândut înregistrează un spor de valoare, chiar dacă nu au fost efectuate cheltuieli pentru lucrări autonome sau adăugate (de exemplu, un apartament cumpărat cu 100.000 de lei valorează peste doi ani 120.000 de lei ca urmare a creşterii preţurilor apartamentelor pe piaţa imobiliară).

Ceea ce legiuitorul a urmărit a fost ca, fără să obţină o dublă reparaţie, cumpărătorul să îşi acopere inclusiv pierderea generată de faptul că valoarea bunului pe care l-a cumpărat a crescut între timp. În acest caz, dacă, de exemplu, cumpărătorul a plătit 100.000 de lei pe un apartament şi până la data producerii evicţiunii apartamentul a înregistrat un spor de 20.000 de lei (datorită creşterii preţurilor apartamentelor în acea zonă), el va avea dreptul să primească 120.000 de lei pentru a-şi putea procura un apartament similar. Precizăm că vânzătorul va fi obligat să plătească sporul de valoare indiferent dacă sporul a fost sau nu previzibil ori vânzătorul a fost de bună sau de rea-credinţă[1].

39.1 bis. Reguli speciale (răspunderea pentru evicţiune în temeiul Legii nr. 10/2001)

a) Potrivit art. 50^1 din Legea nr. 10/2001, introdus prin Legea nr. 1/2009, „(1) Proprietarii ale căror contracte de vânzare-cumpărare, încheiate cu

---

constată evicţiunea (D. Chirică, *op. cit.*, p. 393), dacă evicţiunea este consacrată printr-o hotărâre judecătorească.

[1] Datorită existenţei art. 1.701 alin. (3) C. civ., cumpărătorul nu suportă riscul devalorizării monetare. A se vedea şi CSJ, s. com., dec. nr. 591/1994, în *Buletinul jurisprudenţei 1994*, pp. 243-245.

respectarea prevederilor Legii nr. 112/1995, cu modificările ulterioare, au fost desființate prin hotărâri judecătorești definitive și irevocabile au dreptul la restituirea prețului de piață al imobilelor, stabilit conform standardelor internaționale de evaluare. (2) Valoarea despăgubirilor prevăzute la alin. (1) se stabilește prin expertiză".

Textul art. 50[1] din Legea nr. 10/2001 se referă la contracte de vânzare „încheiate **cu respectarea prevederilor Legii nr. 112/1995**", fiind vorba, așadar, de acele contracte în privința cărora nu s-a constatat a fi lovite de vreun motiv de nulitate, dar care au fost „desființate", în sensul că au devenit ineficace în urma promovării acțiunii în revendicare de către adevăratul proprietar, instanța constatând că titlul acestuia din urmă este preferabil față de cel reprezentat de contractul de vânzare, cumpărătorul fiind astfel evins de proprietatea asupra bunului.

După cum s-a reținut în practica instanței supreme, printr-o astfel de reglementare explicită, legiuitorul român a adaptat legislația specifică domeniului caselor naționalizate la exigențele Convenției europene și la jurisprudența CEDO – în principal, cauza *Raicu c. României* –, care consacră principiul unui just echilibru între cerințele de interes general ale comunității și imperativele de salvgardare a drepturilor fundamentale ale persoanei, Curtea reafirmând, totodată, că acest echilibru este, ca regulă generală, atins atunci când compensația plătită persoanei private de proprietate este în mod rezonabil corelată cu valoarea pecuniară a bunului. În cadrul aceleiași decizii s-a analizat de către Curte dacă privarea chiriașului-cumpărător de bunul său a răspuns criteriului de proporționalitate, reținându-se că nu este suficientă posibilitatea legală a acestuia de a formula o acțiune în restituirea prețului actualizat, ci legislația ar trebui să acorde persoanelor care și-au dobândit bunurile *cu bună-credință* dreptul la o compensație reprezentând diferența dintre prețul actualizat și valoarea bunului[1].

b) În schimb, în temeiul art. 50 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, în ipoteza în care contractele de vânzare-cumpărare, ***încheiate cu eludarea prevederilor Legii nr. 112/1995***, au fost desființate prin hotărâri judecătorești definitive și irevocabile, chiriașii-cumpărători au dreptul doar la *restituirea prețului pe care l-au plătit, actualizat cu rata inflației.* Această soluție se impune ori de câte ori se reține că au fost eludate prevederile

[1] A se vedea, de exemplu, ICCJ, s. I. civ., dec. nr. 3038/2014, publicată în *Indaco Lege 4.*

Legii nr. 112/1995 – de exemplu, dacă s-a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare pentru cauză ilicită şi imorală, deoarece s-a reţinut că ambele părţi au fost de rea-credinţă; tot astfel, dacă s-a admis acţiunea în revendicare a adevăratului proprietar ca urmare a comparării titlurilor de proprietate, iar în considerentele hotărârii judecătoreşti s-a reţinut fie că nu au fost respectate dispoziţiilor Legii nr. 112/1995 la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, fie reaua-credinţă a cumpărătorului[1].

39.2. Evicţiunea parţială. Dacă evicţiunea este numai parţială – are ca obiect fie o fracţiune din bun sau o cotă ideală din dreptul de proprietate, fie valorificarea sau negarea unui alt drept cu privire la bun –, cumpărătorul are alegerea între a cere *rezoluţiunea vânzării* sau *menţinerea contractului cu obligarea vânzătorului la plata de daune-interese.*

a) În cazul în care cumpărătorul a fost evins de o parte a bunului îndeajuns de însemnată încât, dacă ar fi cunoscut evicţiunea, el nu ar mai fi încheiat contractul, poate cere *rezoluţiunea vânzării.* În acest caz, cumpărătorul restituie bunul astfel cum a rămas după evicţiune, putând să ceară restituirea preţului şi daune-interese la fel ca în cazul evicţiunii totale (art. 1.700 C. civ.).

De regulă, rezoluţiunea este judiciară, instanţa urmând să aprecieze dacă sunt îndeplinite condiţiile pentru ca vânzătorul să răspundă pentru evicţiune şi – în funcţie de circumstanţele cauzei – dacă, în situaţia în care ar fi cunoscut evicţiunea, cumpărătorul ar mai fi încheiat contractul. Pentru soluţionarea acţiunii în rezoluţiune, instanţa va trebui să ţină seama de scopul pentru care a fost cumpărat bunul şi de consecinţele pierderii unei părţi din bun[2].

---

[1] A se vedea, de exemplu, ICCJ, s. civ. propr. int., dec. nr. 6233/2011, publicată pe *www.scj.ro.* Pentru detalii referitoare la reglementarea Legii nr. 10/2001 în privinţa efectelor evicţiunii, a se vedea şi M.-L. Belu Magdo, *Contractul de vânzare în noul Cod civil*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2014, pp. 261-263.

[2] Într-o speţă, instanţa a admis acţiunea în rezoluţiune, reţinând că evicţiunea a operat pentru un teren în suprafaţă de 2.842 mp (dintr-un teren cumpărat în suprafaţă de 4.267 mp), fiind evident faptul că reclamanta nu ar fi încheiat contractul de vânzare şi nu ar fi plătit pârâţilor preţul de 50.000 de euro dacă ar fi cunoscut că pe terenul rămas în afara evicţiunii, în suprafaţă de 1.425 mp (cu o deschidere la stradă de circa 9 m), va putea să edifice în viitor doar construcţii înşiruite (C. Ap. Bucureşti, s. a III-a civ., dec. nr. 494/2016, nepublicată).

Prin excepție, ca și în cazul evicțiunii totale, cumpărătorul poate declara unilateral rezoluțiunea sau aceasta poate interveni în virtutea unui pact comisoriu, dacă sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege.

b) În ipoteza în care cumpărătorul nu cere sau nu obține rezoluțiunea contractului, vânzătorul trebuie să restituie cumpărătorului *o parte din preț proporțională cu valoarea părții de care a fost evins* și, dacă este cazul, să plătească *daune-interese*. Pentru stabilirea întinderii daunelor-interese, se aplică în mod corespunzător prevederile art. 1.702 C. civ. din materia evicțiunii totale (art. 1.703 C. civ.).

În privința prețului, urmează să se aibă în vedere prețul menționat în contractul de vânzare și, în funcție de ponderea valorii părții de care a fost evins, *cumpărătorul are dreptul la restituirea părții corespunzătoare din preț*. De exemplu, dacă pentru un teren de 1.000 mp cumpărătorul a plătit 100.000 de lei și a pierdut 100 mp, el va avea dreptul de a i se restitui 10.000 de lei. În privința restituirii prețului nu are importanță dacă între momentul vânzării și momentul producerii evicțiunii valoarea bunului a crescut sau a scăzut.

Soluția este diferită față de Codul civil de la 1864, unde se prevedea că în cazul evicțiunii parțiale cumpărătorul avea dreptul la *valoarea părții pierdute* prin efectul evicțiunii, valoare socotită în momentul evicțiunii. Potrivit vechiului Cod civil, vânzătorul nu se putea libera oferind o parte din preț și nici cumpărătorul nu putea cere o parte din preț, proporțională cu partea evinsă, indiferent de scăderea sau urcarea valorii bunului de la vânzare și până la evicțiune[1].

În ceea ce privește daunele-interese, textul art. 1.702 C. civ. este suficient de acoperitor și permite cumpărătorului să-și recupereze întreg prejudiciul. Astfel, în ipoteza în care a crescut valoarea bunului de la data vânzării și până la producerea evicțiunii, în temeiul art. 1.702 alin. (1) lit. d), cumpărătorul poate obține daune-interese [„pierderile suferite (...) de către cumpărător din cauza evicțiunii"]. Într-o speță în care cumpărătorul a fost evins parțial prin pierderea unei părți dintr-un teren, vânzătorul a fost obligat să restituie o parte din preț și să-i plătească cumpărătorului contravaloarea gardului ce urmează a fi desființat și mutat pe amplasamentul corect[2].

---

[1] Pentru vechea reglementare, a se vedea Fr. Deak, *op. cit.*, p. 111.

[2] A se vedea C. Ap. Galați, s. I. civ., dec. nr. 652/2012, citată de V. Terzea, *Noul Cod civil adnotat cu doctrină și jurisprudență*, vol. II, ed. a 2-a, Ed. Universul Juridic, București, 2014, p. 777.

Daunele-interese se acordă nu numai în cazul în care cumpărătorul a pierdut o parte din bun (în sensul de fracțiune materială a acestuia sau de cotă-parte din dreptul de proprietate), ci şi atunci când terțul invocă un drept de creanță (de pildă, terțul are dreptul de folosință asupra bunului în temeiul unui contract de locațiune sau de arendare, drept care este opozabil cumpărătorului) ori un drept de uz, uzufruct, abitație, servitute etc. Desigur, în aceste cazuri poate interveni şi rezoluțiunea, în condițiile arătate mai sus (bunăoară, cumpărătorul intenționa să se mute cu familia în casa cumpărată, dar acest lucru nu este posibil pentru că un terț foloseşte casa în baza unui contract de locațiune valabil şi opozabil cumpărătorului pentru o durată de 4 ani; în acest caz, cumpărătorul are toate motivele să ceară rezoluțiunea contractului cu daune-interese).

39.3. Ipoteza înlăturării evicțiunii de către cumpărător. Potrivit art. 1.704 C. civ., atunci când cumpărătorul a păstrat bunul cumpărat plătind terțului evingător o sumă de bani sau dându-i un alt bun, vânzătorul este liberat de urmările garanției, în primul caz prin rambursarea către cumpărător a sumei plătite cu dobânda legală calculată de la data plății, iar în al doilea caz prin plata valorii bunului dat, precum şi, în ambele cazuri, a tuturor cheltuielilor aferente.

Sunt ipoteze în practică în care cumpărătorul tratează cu terțul evingător şi reuşeşte să împiedice pierderea bunului cu prețul unor sacrificii de natură patrimonială. Astfel se întâmplă atunci când cumpărătorul încheie o tranzacție cu terțul şi îi plăteşte acestuia o sumă de bani în schimbul renunțării de către terț la dreptul asupra bunului; de asemenea, cumpărătorul plăteşte creditorului ipotecar creanța ipotecară pentru a degreva imobilul şi pentru a-l păstra; tot astfel, cumpărătorul îi poate transmite terțului proprietatea asupra unui alt bun al său, păstrând în schimb bunul cumpărat (de exemplu, cumpărătorul îi oferă un teren situat în extravilan pentru ca terțul să nu mai revendice terenul ce se află în intravilan şi necesar cumpărătorului pentru a-şi edifica o casă). În astfel de situații sunt îndeplinite condițiile pentru ca vânzătorul să răspundă pentru evicțiune, deşi cumpărătorul nu a pierdut bunul ce formează obiectul vânzării.

Este important de menționat faptul că vânzătorul nu poate fi ținut în toate cazurile să-i plătească cumpărătorului suma de bani pe care acesta i-a plătit-o terțului. Dacă, de exemplu, prețul plătit de către cumpărător terțului

este inferior preţului primit de el de la cumpărător, vânzătorul va opta, în mod firesc, pentru soluţia rambursării către cumpărător a sumei plătite cu dobânda legală (remuneratorie) calculată de la data plăţii şi a tuturor cheltuielilor aferente. În schimb, dacă preţul plătit de către cumpărător terţului este mai mare decât suma (preţul plus daune-interese) pe care el ar trebui să o plătească cumpărătorului în cazul în care acesta ar pierde bunul, vânzătorul va fi ţinut să plătească doar acea sumă la care ar fi putut fi obligat în cazul în care cumpărătorul ar fi pierdut bunul (adică în condiţiile dreptului comun al evicţiunii)[1]. Raţionamentul este valabil şi pentru ipoteza în care, pentru a evita pierderea bunului vândut, cumpărătorul i-a dat terţului un bun al său. Dacă am admite ideea că vânzătorul va fi obligat în toate cazurile la plata către cumpărător a tot ceea ce acesta a plătit terţului, s-ar crea condiţiile apariţiei unor înţelegeri frauduloase între cumpărător şi terţ. În plus, vânzătorul ar avea o situaţie mai grea decât aceea în care s-ar fi angajat răspunderea lui pentru evicţiune potrivit dreptului comun, ceea ce, în niciun caz, nu a fost în intenţia legiuitorului[2].

Se impune încă o *menţiune*: atunci când cumpărătorul este dispus să păstreze bunul cumpărat plătind terţului evingător o sumă de bani sau dându-i un alt bun, este recomandabil ca vânzătorul să fie informat cu privire la condiţiile intervenirii înţelegerii între cumpărător şi terţ. Altfel, există riscul ca ulterior vânzătorul să se prevaleze de prevederile art. 1.705 alin. (2) C. civ. – „Cumpărătorul care, fără a exista o hotărâre judecătorească, a recunoscut dreptul terţului pierde dreptul de garanţie, afară de cazul în care dovedeşte că nu existau motive suficiente pentru a împiedica evicţiunea". Plătindu-i terţului o sumă de bani sau dându-i un alt bun, cumpărătorul recunoaşte practic dreptul acestuia asupra bunului.

Din punct de vedere practic, chestiunile litigioase se pot rezolva şi prin încheierea unui *contract de tranzacţie*, cu participarea celor trei părţi

---

[1] Pot fi situaţii în practică în care cumpărătorul îşi doreşte foarte mult să păstreze bunul şi atunci este dispus să accepte solicitările, chiar exagerate, ale terţului. De exemplu, imobilul cumpărat cu suma de 80.000 de lei este grevat cu ipotecă, iar creanţa ipotecară este în valoare de 100.000 de lei. În cazul în care cumpărătorul îi plăteşte creditorului ipotecar suma de 100.000 de lei pentru a evita urmărirea bunului ipotecat (deşi valoarea de piaţă a bunului este de cel mult 80.000 de lei), vânzătorul poate fi obligat doar la plata sumei de 80.000 de lei plus eventualele daune-interese.

[2] Codul civil foloseşte sintagma „vânzătorul este liberat de urmările garanţiei" tocmai pentru a scoate în evidenţă alternativa pe care o are vânzătorul.

implicate – vânzător, cumpărător şi terţul evingător –, pentru că astfel de contracte de tranzacţie (prin care părţile previn şi/sau sting litigii) pot fi avantajoase pentru toate părţile.

39.4. Prescripţia. Obligaţia de garanţie contra evicţiunii *nu este, de regulă, limitată în timp*. Ea subzistă pe toată durata existenţei în patrimoniul cumpărătorului a dreptului transmis şi garantat[1].

Dreptul la acţiunea în garanţie contra evicţiunii se prescrie în termenul general de prescripţie de 3 ani. Termenul de prescripţie începe să curgă de la *data producerii evicţiunii*. Până în acest moment obligaţia vânzătorului este condiţională[2] şi cumpărătorul nu poate să acţioneze, iar *contra non valentem agere non currit praescriptio* („prescripţia nu curge împotriva celui care este împiedicat să acţioneze").

Ce se înţelege prin „data producerii evicţiunii"? Uneori aceasta este data rămânerii definitive a hotărârii judecătoreşti prin care s-a recunoscut dreptul terţului. Alteori, s-a statuat că prin evicţiune consumată se înţelege momentul când bunul a fost efectiv restituit adevăratului proprietar[3]. În fine, în acele ipoteze în care evicţiunea nu este rezultatul unei acţiuni în justiţie promovate de terţul evingător (de pildă, dreptul terţului asupra bunului este atât de evident, încât cumpărătorul renunţă la bun fără judecată; cumpărătorul plăteşte creanţa ipotecară pentru a degreva imobilul şi pentru a-l păstra; cumpărătorul nu poate obţine predarea bunului, acesta fiind deţinut de un terţ, care dovedeşte că el este adevăratul proprietar[4] etc.), trebuie stabilit, în funcţie de circumstanţele concrete, momentul la care începe să curgă termenul de prescripţie. *Ca o chestiune de principiu*, instanţele trebuie să ia în considerare momentul de la care i se poate reproşa cumpărătorului starea de pasivitate în ceea ce priveşte protecţia drepturilor sale.

---

[1] A se vedea şi R. Dincă, *op. cit.*, p. 137. Spunem că „de regulă" obligaţia nu este limitată în timp pentru că, la un moment dat, garanţia încetează întrucât bunul vândut nu mai există în materialitatea lui, cum este cazul bunurilor mobile (de exemplu, un autoturism).

[2] A se vedea: D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 330; Fr. Deak, *op. cit.*, p. 111; M. Nicolae, *Tratat de prescripţie extinctivă*, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2010, p. 521.

[3] A se vedea, de exemplu, ICCJ, s. com., dec. nr. 3890/2005, în *Buletinul Jurisprudenţei pe anul 2005*, pp. 652-653.

[4] I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Drept civil român*, Ed. Socec, Bucureşti, 1943, p. 295.

40. Modificări convenționale ale garanției contra evicțiunii. Regimul legal al garanției – numită *garanție de drept* – nefiind stabilit cu caracter imperativ, poate fi modificat prin convenția părților (art. 1.698 C. civ.). Garanția agravată, micșorată sau înlăturată complet prin convenția dintre părți se numește garanție convențională (de fapt)[1].

În privința clauzelor de agravare a răspunderii vânzătorului – pentru fapte proprii, ale terților (de exemplu, pentru tulburări de fapt, cum ar fi cultivarea terenului de către un terț care nu invocă niciun drept asupra bunului) sau chiar pentru evenimentele fortuite (de exemplu, inundație, alunecări de teren, expropriere etc.) – legea nu prevede limitări. Menționăm însă că ele trebuie să fie *expres prevăzute și clar exprimate*, deoarece sunt de strictă interpretare. În caz de îndoială, se aplică regulile garanției de drept.

În ceea ce privește clauzele de exonerare de răspundere (înlăturare sau micșorare a garanției), legea prevede *două limitări*:

a) Potrivit art. 1.699 C. civ., chiar dacă s-a convenit că vânzătorul nu va datora nicio garanție, el răspunde totuși de evicțiunea cauzată ulterior vânzării prin *faptul său personal* ori de cea provenită din cauze pe care, *cunoscându-le în momentul vânzării*, le-a ascuns cumpărătorului. Orice stipulație contrară este considerată **nescrisă**[2]. Practic, prin această normă legală este sancționat un vânzător de rea-credință.

În literatura de specialitate se precizează că exonerarea de garanție pentru fapte personale se admite totuși, dacă vizează fapte anume determinate, săvârșite anterior încheierii contractului și aduse la cunoștință cumpărătorului (de exemplu, un contract de locațiune încheiat, o servitute constituită etc.)[3]. În realitate, clauza este valabilă, în aceste cazuri, pentru că nu reprezintă o clauză de exonerare propriu-zisă, ci o clauză menită a determina conținutul și limitele dreptului transmis

b) Exonerarea totală sau parțială *pentru fapta unui terț* este permisă, dar nu poate scuti pe vânzător de a *restitui prețul* (*fără despăgubiri*) în caz de

---

[1] Pentru evitarea de confuzii este preferabilă folosirea sintagmei *garanție convențională*. A se vedea M. Mureșan, *op. cit.*, pp. 80-81.

[2] Stipulația fiind considerată nescrisă, se va aplica garanția de drept (regimul legal al garanției contra evicțiunii).

[3] A se vedea: D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 226; C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 922.

evicțiune, el fiind deținut fără cauză, cu excepția cazului în care cumpărătorul și-a asumat riscul producerii evicțiunii [art. 1.698 alin. (2) C. civ.]. În acest din urmă caz contractul de vânzare are *caracter aleatoriu*, existând șanse de câștig, respectiv riscul unei pierderi pentru ambele părți contractante, iar prețul contractului este și el stabilit, în mod firesc, ținând seama de asumarea de către cumpărător a riscului producerii evicțiunii.

II. Garanția contra viciilor bunului vândut

41. Noțiune. Așa cum am văzut, vânzătorul trebuie să asigure cumpărătorului nu numai stăpânirea liniștită, dar și *utilă* a bunului vândut. Astfel fiind, vânzătorul garantează cumpărătorul contra oricăror vicii ascunse care fac bunul vândut impropriu întrebuințării la care este destinat sau care îi micșorează în asemenea măsură întrebuințarea sau valoarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, cumpărătorul nu ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic [art. 1.707 alin. (1) C. civ.].

Când bunul vândut este afectat de un viciu în sensul art. 1.707 C. civ., situația prezintă asemănare cu *viciul de consimțământ al erorii (sau dolului) asupra substanței obiectului contractului*. Astfel, în ceea ce privește eroarea, art. 1.207 C. civ. prevede: „(1) Partea care, la momentul încheierii contractului, se afla într-o eroare esențială poate cere anularea acestuia, dacă cealaltă parte știa sau, după caz, trebuia să știe că faptul asupra căruia a purtat eroarea era esențial pentru încheierea contractului. (2) Eroarea este esențială: [...] 2. când poartă asupra identității obiectului prestației sau *asupra unei calități a acestuia ori asupra unei alte împrejurări considerate esențiale de către părți în absența căreia contractul nu s-ar fi încheiat*"[1].

Între eroare și viciu ascuns există însă deosebiri esențiale: în cazul erorii asupra substanței obiectului (*error in substantiam*), din cauza acestui viciu de consimțământ, cumpărătorul nu a putut cumpăra, *în substanța sa*, bunul voit și poate cere **anularea** contractului; în schimb, în cazul viciilor vizate de art. 1.707 C. civ., cumpărătorul a cumpărat bunul voit, numai că acesta este impropriu întrebuințării după destinație sau din cauza viciilor se micșorează întrebuințarea sau valoarea – deci eroarea se referă numai la *calitatea*

[1] Pentru amănunte privind eroarea asupra substanței obiectului actului juridic, a se vedea O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.*, pp. 209-212.

bunului –, şi cumpărătorul nu poate cere anularea contractului, ci are o **acţiune în garanţie** contra vânzătorului[1].

De exemplu, dacă se vinde o casă despre care vânzătorul afirmă că este construită din cărămidă, iar în realitate este din material lemnos, se poate cere anularea. În schimb, dacă acea casă este construită din cărămidă, dar este afectată de anumite defecte (de exemplu, acoperişul este deteriorat sau instalaţia termică este defectă), va intra în funcţiune obligaţia de garanţie contra viciilor[2].

Tot astfel, dacă se vinde un autobuz care nu poate fi înmatriculat de către cumpărător pentru circulaţia pe drumurile publice din cauza anului fabricaţiei (vechimii), contractul încheindu-se prin vicierea consimţământului cumpărătorului prin manevrele frauduloase săvârşite de către vânzător (în anunţul de vânzare, în factură şi în avizul de însoţire a mărfii a menţionat un alt an al fabricaţiei autobuzului), se poate cere **anularea convenţiei pentru dol** (eroare provocată) asupra substanţei obiectului contractului[3]. În schimb,

---

[1] A se vedea şi: C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 923; I. Zinveliu, *Contractele civile*, Ed. Dacia, Cluj-Napoca, 1978, p. 97. Acţiunea în anulare presupune un consimţământ viciat prin eroare substanţială sau dol (a se vedea Mazeaud, *op. cit.*, p. 803, nr. 978), iar nu simple vicii ascunse.

Deosebirea semnalată se subliniază – corect – şi în practica judecătorească: „Între eroarea asupra substanţei şi viciile ascunse există însă o distincţie netă: eroarea asupra substanţei deschide calea acţiunii în anulare, care poate să fie exercitată chiar de vânzător atunci când ea priveşte substanţa prestaţiei proprii, în vreme ce viciile ascunse din materia vânzării permit doar cumpărătorului opţiunea între acţiunea în rezoluţiunea contractului şi acţiunea în micşorarea preţului" (CSJ, s. civ., dec. nr. 160/1993, în Dreptul nr. 7/1994, pp. 84-85).

[2] În mod just, în practica judecătorească acţiunile în garanţie contra viciilor sunt calificate drept acţiuni în rezoluţiunea vânzării, iar nu acţiuni în anulare (a se vedea, de exemplu: TS, col. civ., dec. nr. 1186/1957, în CD 1957, p. 80; dec. nr. 1/1967, în CD 1967, p. 86; dec. nr. 1604/1989, cu *Notă* de Gh. Beleiu, S. Ştefănescu, în Dreptul nr. 4-5/1991, p. 74 şi urm.). În schimb, constatarea faptului că motorul autoturismului nu este cel original, ci de alt tip, constituie nu un viciu ascuns, cum se consideră uneori (TJ Braşov, dec. civ. nr. 505/1981, în RRD nr. 12/1981, p. 102), ci o eroare asupra substanţei lucrului. A se vedea şi V. Stoica, C. Turianu, *Obligaţia de garanţie contra viciilor bunurilor vândute de persoanele fizice, cu privire specială asupra autovehiculelor*, în RRD nr. 9-12/1989, pp. 8-9.

[3] A se vedea CSJ, s. com., dec. nr. 1574/1997, citată de D. Anghel, L. Harabagiu, *Contractul de vânzare. Practică judiciară şi reglementarea din Noul Cod civil*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2011, pp. 75-78.

dacă se vinde un autoturism Mercedes, căruia îi lipsesc airbagurile spate (mascate cu viclenie printr-o folie de aluminiu) şi care are puntea din spate avariată şi sudată (afectând siguranţa conducătorului auto şi a pasagerilor)[1], bunul vândut are vicii ascunse şi grave, vânzătorul fiind ţinut să răspundă în temeiul garanţiei contra viciilor ascunse.

Situaţii în care s-a reţinut existenţa unor vicii ascunse: grâu cu gărgăriţe, pământ pentru seră plin de germeni de buruieni care au afectat culturile cumpărătorului, seminţe sterile, animale domestice bolnave[2], cal nărăvaş, autoturism cu defecţiuni ale sistemului electric care au condus la incendiere, autoturism cu puntea spate avariată şi sudată ce afectează siguranţa conducătorului auto şi a pasagerilor, televizoare care fac implozie, dischetă contaminată cu un virus informatic, apartament în care se infiltrau masiv ape pluviale în perioadele ploioase, teren intravilan neconstruibil din cauza unei mlaştini prost acoperite, borduri pentru trotuar care se sfărâmau şi nu prezentau o rezistenţă mecanică necesară la ciclul îngheţ-dezgheţ etc.

42. Condiţii. Pentru a se angaja răspunderea vânzătorului pentru vicii ascunse, trebuie să fie îndeplinite *în mod cumulativ* următoarele condiţii:

a) Trebuie ca *viciul să fie inerent bunului vândut*[3], ceea ce înseamnă că bunul trebuie să fie impropriu întrebuinţării sau utilitatea lui să fie micşorată din cauza unor defecte care ţin chiar de el, iar nu de elemente exterioare. De exemplu, prezenţa unui obuz neexplodat în nisipul livrat de o firmă de materiale de construcţii nu este un viciu inerent bunului. De asemenea, neatingerea rentabilităţii economice scontate de către cumpărător în privinţa bunului cumpărat nu reprezintă un viciu ascuns al bunului, deoarece ţine de elemente exterioare acestuia. Tot astfel, germinarea diferită a unor seminţe cultivate în regiuni geografice cu altă climă decât cea recomandată nu se datorează calităţii seminţelor, ci factorilor climaterici diferiţi.

În schimb, constituie un viciu inerent bunului zgomotul ridicat produs în funcţionare de centrala termică a unui imobil, care face impropriu pentru

---

[1] C. Ap. Galaţi, s. civ., dec. nr. 669/2011, citată de V. Terzea, *op. cit.*, pp. 786-787.

[2] A se vedea, de exemplu, pentru rezoluţiunea unui contract de vânzare având ca obiect un cal bolnav, pentru care s-a plătit preţul de 6.000 de lei, Jud. Bacău, sent. civ. nr. 4892/2013, publicată pe *www.rolii.ro*.

[3] Pentru amănunte, a se vedea D. Chirică, *op. cit.*, pp. 405-407, precum şi practica judiciară citată la notele 5-8.

locuire apartamentul care a format obiectul contractului de vânzare şi care se află în imediata vecinătate a centralei, întrucât centrala imobilului este un accesoriu inerent apartamentului (parte indiviză comună).

b) Trebuie ca *viciul să fie ascuns.* Potrivit art. 1.707 alin. (2) C. civ., „Este ascuns acel viciu care, la data predării, nu putea fi descoperit, fără asistenţă de specialitate, de către un cumpărător prudent şi diligent"[1]. În privinţa bunurilor care au un anumit nivel de tehnicitate, nu este nevoie ca cel care cumpără bunul să recurgă la serviciile unui specialist, dar este necesar ca el să verifice cu atenţie bunul pe care îl cumpără[2]. De exemplu, a fost considerat viciu ascuns o defecţiune la acoperişul unei case – şarpantă infestată cu insecte xilofage (care se hrănesc cu lemn) şi olane care îngheaţă –, pentru depistarea căreia ar fi trebuit ca vânzătorul să se urce pe acoperiş, apoi pe ţiglă şi să ceară intervenţia unui specialist[3].

Vânzătorul nu răspunde pentru viciile aparente, pe care cumpărătorul le putea observa printr-o verificare normală, dar atentă[4]. Art. 1.707 alin. (4)

---

[1] Sub imperiul Codului civil de la 1864, în practica judecătorească, posibilitatea cumpărătorului de a lua cunoştinţă de viciul bunului se aprecia *in abstracto*, avându-se în vedere un cumpărător prudent şi diligent. Nici lipsa de informare, de experienţă şi nici nepriceperea cumpărătorului nu făceau ca viciile pe care acesta nu le-a putut constata singur să fie considerate vicii ascunse (TS, s. civ., dec. nr. 183/1978, în CD 1978, p. 61; dec. nr. 1936/1984, în RRD nr. 7/1985, p. 68). Pentru amănunte, a se vedea Fr. Deak, *op. cit.*, pp. 115-116, nota 4.

[2] Sunt vicii ascunse acelea care „nu puteau fi constatate decât cu prilejul operaţiunilor de asamblare şi montare a mobilierului" (Primul Arbitru de Stat, dec. nr. 3843/1977, în RRD nr. 5/1978, p. 65); „prin expertiza tehnică" (TS, s. civ., dec. nr. 541/1973, în CD 1973, p. 133); „printr-o analiză de laborator" (TJ Hunedoara, dec. civ. nr. 5/1983, în RRD nr. 6/1983, p. 58); „în condiţiile unei temperaturi scăzute, care nu existau la data cumpărării" (TMB, s. a III-a civ., dec. nr. 151/1990, în Dreptul nr. 2/1992, p. 79). În schimb, dacă paltonul vândut prezintă degradări şi are aspectul unui palton folosit, vânzătorul nu răspunde, viciile fiind aparente (TMB, s. a IV-a civ., dec. nr. 155/1990, *ibidem*).

[3] Cass. fr., dec. din 27 octombrie 2006, citată de Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *op. cit.*, p. 223, nota 13.

[4] În practica judiciară s-a decis că „o capacitate mai mică a bunului vândut decât cea stabilită nu constituie un viciu ascuns, iar eventualele vicii aparente, care au condus ulterior la reparaţia bunului, puteau fi sesizate prin diligenţele ce se impuneau la recepţia produselor; or, cumpărătorul a recepţionat bunul fără a formula obiecţiuni privind calitatea sau capacitatea acestuia" (ICCJ, s. com., dec. nr. 2217/2005, în B. Cas. nr. 3/2005, pp. 14-15). Tot astfel, s-a decis că „din planşele fotografice depuse de

C. civ. prevede că „Vânzătorul nu datorează garanție contra viciilor pe care cumpărătorul le cunoștea la încheierea contractului".

Așadar, chiar dacă, prin natura sa, un anumit viciu putea fi considerat ascuns, dacă vânzătorul l-a adus la cunoștința cumpărătorului, nu se mai pune problema răspunderii vânzătorului. Viciul pe care vânzătorul dovedește că l-a adus la cunoștința cumpărătorului sau pe care acesta l-a cunoscut pe altă cale nu poate fi considerat ascuns, indiferent de natura sa. În practică s-a reținut că „igrasia nu ar putea constitui un viciu ascuns, căci ea, fiind vizibilă pe perete, poate atrage atenția oricui de la prima vedere; dar ea constituie neapărat un viciu ascuns atunci când este mascată printr-un perete fals"[1].

În privința viciilor aparente, reamintim prevederile art. 1.690 C. civ., potrivit cărora cumpărătorul are obligația ca imediat după preluare să verifice starea bunului potrivit uzanțelor, iar, dacă în urma verificării se constată existența unor *vicii aparente*, cumpărătorul trebuie să îl informeze pe vânzător despre acestea fără întârziere; în lipsa informării, se consideră că vânzătorul și-a executat obligația de predare.

c) Trebuie ca *viciul sau cauza lui să fi existat la data predării bunului* [art. 1.707 alin. (3) C. civ.]. Pentru viciile ivite ulterior predării – deci când bunul se strică, se defectează sau își pierde calitatea din cauza viciilor ivite după predare – vânzătorul nu răspunde, cu excepția situației în care garantează pentru un timp determinat buna funcționare a bunului vândut (conform art. 1.716 C. civ.).

În sistemul Codului civil de la 1864, vânzătorul răspundea pentru viciile existente la momentul transferului dreptului de proprietate, care se realiza,

---

reclamanți la dosar a rezultat că aceștia puteau constata cu ușurință defecțiunile centralei termice sau ale hidroforului, precum și starea în care se aflau pereții, instanța constatând că reclamanții, printr-o verificare atentă, puteau constata viciile calificate de aceștia ca fiind ascunse, cu atât mai mult cu cât anterior încheierii contractului au vizitat imobilul însoțiți de o persoană calificată" (T. București, s. a V-a civ., dec. nr. 1933/2002, în *Culegere de practică judiciară în materie civilă 2000-2003*, pp. 94-98). A se vedea și ICCJ, s. a II-a civ., dec. nr. 3721/2013, publicată pe *www.scj.ro* (înainte de încheierea contractului de vânzare bunul s-a aflat în posesia cumpărătorului în temeiul unui contract de închiriere, iar acesta a făcut o serie de lucrări la spațiul din litigiu constând în racordarea gazului natural, a apei, energiei electrice, operațiuni care ofereau posibilitatea cunoașterii situației reale de fapt).

[1] T. Mehedinți, s. I, dec. nr. 472/1913, în *C. civ. adnotat*, vol. III, nr. 2, p. 464.

de regulă, prin efectul încheierii contractului; explicația era aceea că riscurile treceau asupra cumpărătorului odată cu dreptul de proprietate. În cazurile în care proprietatea nu se transmitea din momentul încheierii contractului, vânzătorul răspundea și pentru viciile ivite ulterior vânzării, dar până în momentul transferării dreptului de proprietate.

Potrivit noului Cod civil [art. 1.274 alin. (1)], în lipsă de stipulație contrară, cât timp bunul nu este predat, riscul contractului rămâne în sarcina debitorului obligației de predare (care este vânzătorul), chiar dacă proprietatea a fost transferată dobânditorului. Ținând seama de această nouă optică a legiuitorului – potrivit căreia riscul contractului trece asupra cumpărătorului din momentul predării –, și în materia garanției contra viciilor ascunse s-a procedat la modificarea corespunzătoare a soluției.

d) Trebuie ca *viciul să fie grav*, adică, din cauza lui, bunul vândut este impropriu întrebuințării la care este destinat sau i se micșorează în asemenea măsură întrebuințarea sau valoarea încât, dacă l-ar fi cunoscut, cumpărătorul nu ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic. Nu se cere însă ca viciul să se refere la substanța, la esența bunului (ca la anularea pentru eroare sau dol).

În practică s-a decis că nu constituie un viciu decolorarea naturală a pietrei destinate placării unei case, întrucât nu afectează utilizarea bunului conform destinației sale și nici nu diminuează utilitatea lui, ci patina și culoarea rezultate în timp reprezintă o chestiune de gust[1].

În schimb, vânzătorul va răspunde dacă randamentul centralei termice pe peleți nu era nici pe departe corespunzător parametrilor așteptați de consumator și descriși în oferta de vânzare[2]. De altfel, art. 1.714 C. civ. prevede că dispozițiile privitoare la garanția contra viciilor ascunse se aplică și atunci când bunul vândut nu corespunde calităților convenite de către părți. Așadar, în acest din urmă caz, sub aspectul efectelor, legea asimilează

---

[1] C. Ap. Chambery, dec. din 3 iunie 1998, citată de D. Chirică, *op. cit.*, p. 413.

[2] Jud. Sector 4 București, sent. civ. nr. 2695/2015, publicată pe *www.rolii.ro*. În speță, potrivit campaniei de promovare a produsului, pârâta a susținut că tehnologia centralei produse face costul unei gigacalorii obținute astfel să fie de 4-5 ori mai mic decât cel obținut cu curent electric, astfel că produce cea mai ieftină gigacalorie; în realitate, centrala termică a funcționat, dar consuma extrem de multă materie primă, iar consumul era de 400 kW/zi, față de alte centrale termice sau pe gaze unde consumul era de 45-60 kW/zi. S-au dispus rezoluțiunea contractului de vânzare și repunerea părților în situația anterioară.

viciilor ascunse lipsa calităților convenite, chiar dacă bunul nu prezintă defecțiuni propriu-zise[1].

Potrivit art. 1.715 C. civ., în cazul vânzării după mostră sau model, vânzătorul garantează că bunul are calitățile mostrei sau modelului[2].

Cumpărătorul nu trebuie să se aştepte ca, în cazul unui bun de ocazie, calitatea sa să fie aceeaşi cu cea a unui bun nou[3]. De exemplu, în cazul unui autoturism de ocazie, din cauza numărului mare de kilometri deja parcurşi, cumpărătorul putea în mod normal să prevadă că trebuie să facă reparații în cursul lunilor viitoare.

e) Trebuie ca *viciul să se ivească în cadrul perioadei de garanție*[4]. Spre deosebire de obligația de garanție contra evicțiunii, care, de regulă, nu este limitată în timp, în privința garanției contra viciilor ascunse este necesar ca viciul să se ivească în cadrul unui anumit termen, numit *termen de garanție*. Aceste chestiuni vor fi analizate mai jos, atunci când ne vom ocupa de problema termenului de intentare a acțiunilor în garanție[5].

Toate elementele care condiționează obligația de garanție a vânzătorului contra viciilor *trebuie să fie dovedite de către cumpărător*[6].

Precizăm că, dacă părțile nu au convenit altfel, vânzătorul este obligat să garanteze contra viciilor ascunse, *chiar şi atunci când nu le-a cunoscut* [art. 1.708 alin. (1) C. civ.]; numai întinderea garanției lui diferă după cum a avut sau nu cunoştință de existența viciilor bunului vândut (art. 1.712 C. civ.)[7].

---

[1] Cazurile obişnuite vizează randamentul unei maşini, al unui utilaj, al unui animal etc.

[2] Pentru vânzarea după mostră sau model, a se vedea şi *supra*, nr. 23.

[3] Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *op. cit.*, p. 226, nr. 395.

[4] A se vedea, în acest sens: D. Chirică, *op. cit.*, p. 415 şi urm; R. Dincă, *op. cit.*, pp. 142-143.

[5] A se vedea *infra*, nr. 44.

[6] A se vedea şi TS, s. civ., dec. nr. 541/1973, *loc. cit.*, p. 135. Calitatea necorespunzătoare a bunului trebuie să fie dovedită de cumpărător, cu acte opozabile vânzătorului – CSJ, s. com., dec. nr. 777/1997, în *Jurisprudența CSJ 1997*, pp. 450-451. A se vedea şi ICCJ, s. a II-a civ., dec. nr. 3721/2013, publicată pe *www.scj.ro*.

[7] Acțiunea în garanție pentru vicii – chiar şi cea în rezoluțiune – este admisibilă chiar dacă viciile nu sunt imputabile vânzătorului; dovada culpei vânzătorului nu condiționează răspunderea lui pentru vicii. Pentru întinderea răspunderii, a se vedea *infra*, nr. urm.

În condițiile arătate, obligația de garanție contra viciilor se aplică la orice vânzare (vânzare sub condiție, cu plata prețului în rate, de drepturi litigioase etc.), inclusiv promisiunea de vânzare[1], indiferent că bunul vândut este un imobil sau un bun mobil, în stare nouă sau uzată (de ocazie)[2], cu *două excepții*:

i) nu există obligația de garanție *în cazul vânzărilor silite* [art. 1.707 alin. (5) C. civ.], care se fac prin intermediul justiției. În acest sens, art. 776 C. pr. civ. prevede – în materia urmăririi mobiliare – că „În cazul vânzării silite la licitație publică nu există garanție contra viciilor ascunse ale bunului vândut". O dispoziție similară există și în art. 858 C. pr. civ., în materia urmăririi imobiliare. Vânzările silite sunt impuse vânzătorului, se fac – de regulă – la un preț mai mic decât cel obișnuit și ar fi excesiv să fie obligat acesta să garanteze contra viciilor ascunse;

ii) *în cazul vânzării unei moșteniri* – dacă nu specifică bunurile asupra cărora se întind drepturile sale – vânzătorul garantează numai calitatea sa de moștenitor (art. 1.748 C. civ.)[3], nu și calitatea bunurilor din moștenire.

43. Efectele și întinderea răspunderii vânzătorului pentru vicii

43.1. Dacă toate condițiile arătate mai sus sunt întrunite, **cumpărătorul poate obține, după caz** (art. 1.710 C. civ.):

a) *înlăturarea viciilor de către vânzător sau pe cheltuiala acestuia* [art. 1.710 alin. (1) lit. a) C. civ.]. Textul de lege consacră o formă specifică de executare în natură a obligației de garanție contra viciilor. În materia obligațiilor, în general (art. 1.527 C. civ.), este reglementat dreptul creditorului de a cere întotdeauna ca debitorul să fie constrâns să execute obligația *în natură*, cu excepția cazului în care o asemenea executare este imposibilă. Dreptul la executare în natură cuprinde, dacă este cazul, *dreptul la repararea* sau înlocuirea *bunului*, precum și orice alt mijloc pentru a remedia o executare defectuoasă. De asemenea, art. 1.528 alin. (1) C. civ. prevede că,

---

[1] A se vedea TS, s. civ., dec. nr. 1604/1989, mai sus citată.

[2] În cazul cumpărării unui bun (de exemplu, un autoturism) uzat, la un preț redus, gravitatea viciului se apreciază ținând seama că partea „a cunoscut faptul că măcar o parte dintre piese sunt în stare de uzură avansată și a acceptat să-l cumpere în aceste condiții" (TS, s. civ., dec. nr. 183/1978, *loc. cit.*, p. 60).

[3] A se vedea *infra*, nr. 65.

în cazul neexecutării unei obligații de a face, *creditorul poate, pe cheltuiala debitorului, să execute el însuși ori să facă să fie executată obligația.*

În lumina acestor dispoziții legale, cumpărătorul îi poate solicita vânzătorului să remedieze defecțiunile bunului; nu întotdeauna această soluție este agreată de către cumpărător, pentru că este posibil ca vânzătorul să nu-și execute obligațiile în condiții acceptabile pentru cumpărător sau executarea să se poată face cu mare întârziere. De aceea, sunt situații în care este mai potrivit atât pentru vânzător, cât și pentru cumpărător ca remedierea defecțiunilor să se facă de către cumpărător sau de către un terț, cheltuielile urmând a fi suportate de către vânzător[1]. Pentru a se evita litigii ulterioare, este recomandabil pentru cumpărător ca acesta să îl implice pe vânzător în găsirea remediilor corespunzătoare (de exemplu, în cadrul negocierilor cu terțul în vederea încheierii unui contract de antrepriză pentru înlăturarea viciilor ascunse ale unei construcții);

b) *înlocuirea bunului vândut cu un bun de același fel, însă lipsit de vicii* [art. 1.710 alin. (1) lit. b) C. civ.]. Și aceasta este o formă de executare în natură o obligației de garanție contra viciilor. Reamintim că, potrivit art. 1527 alin. (2) C. civ., dreptul la executare în natură cuprinde, dacă este cazul, *dreptul la* repararea sau *înlocuirea bunului*. Acest remediu se poate aplica atât în cazul bunurilor de gen, cât și în cazul bunurilor individual determinate, în această din urmă ipoteză cu condiția ca vânzătorul să mai aibă în patrimoniul său bunuri similare cu cel vândut;

c) *reducerea corespunzătoare a prețului* [art. 1.710 alin. (1) lit. c) C. civ.][2]. Potrivit art. 1.551 alin. (2) C. civ., creditorul are dreptul la reducerea proporțională a prestației sale dacă, după împrejurări, aceasta este posibilă. În materia garanției contra viciilor, întrucât bunul predat de către vânzător are anumite defecte, cumpărătorul are dreptul la o reducere a prețului, care reprezintă prestația specifică a cumpărătorului. În acest caz, reducerea din preț proporțională cu reducerea valorii bunului reprezintă, în realitate, *o*

---

[1] În acest caz, din punctul de vedere al vânzătorului, se poate vorbi de o executare prin echivalent, pentru că el plătește o sumă de bani cumpărătorului sau terțului care a efectuat lucrările de remediere a defecțiunilor bunului. Pentru cumpărător executarea este una în natură.

[2] În sistemul Codului civil de la 1864, acțiunea specială de reducere a prețului proporțională cu reducerea valorii bunului se numea estimatorie (*actio aestimatoria sau quanti minoris* – „la cu cât mai puțin") deoarece deprecierea valorii bunului se estima prin expertiză.

rezoluțiune parțială a contractului de vânzare, în măsura neexecutării obligațiilor de către vânzător[1]. Aceasta înseamnă că, dacă prețul a fost plătit în întregime, cumpărătorul are dreptul la restituirea *pro parte*, iar dacă prețul nu a fost plătit sau a fost plătit doar parțial, cumpărătorul poate să nu mai execute partea cu care prețul trebuie redus. Dacă părțile nu ajung la un acord privind reducerea prețului, deprecierea valorii bunului din cauza viciului se stabilește printr-o expertiză, care poate fi administrată în cadrul litigiului ce se poartă între cumpărător și vânzător, dar poate avea și un caracter extrajudiciar[2];

d) *rezoluțiunea vânzării* [art. 1.710 alin. (1) lit. d) C. civ.][3] – reprezintă cel mai grav remediu și, dacă intervine, va avea ca efect restituirea integrală a prețului de către vânzător, acesta având dreptul să i se restituie bunul pe care l-a vândut. În legătură cu rezoluțiunea vânzării, se impun mai multe *precizări*:

i) cumpărătorul poate obține rezoluțiunea nu doar pe cale judiciară, ci și pe cale amiabilă (*mutuus dissensus*) sau prin efectul declarației unilaterale de rezoluțiune;

ii) potrivit art. 1.709 C. civ., sub *sancțiunea decăderii din dreptul de a cere rezoluțiunea*, cumpărătorul care a descoperit viciile ascunse ale bunului este obligat să le aducă la cunoștința vânzătorului într-un termen rezonabil, stabilit potrivit cu împrejurările[4]. În cazul în care cumpărătorul este

---

[1] A se vedea L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *op. cit.*, pp. 224-225.

[2] Într-o speță, instanța a admis acțiunea și a dispus reducerea prețului de 3.800 de euro stipulat în contractul de vânzare pentru un vehicul folosit cu suma de 5.110,8 lei și a obligat pârâta să achite reclamantei suma de 5.110,8 lei, reprezentând contravaloarea lucrărilor de reparație a autoturismului marca Ford Focus potrivit gradului de uzură al acestuia. Deprecierea valorii autoturismului a fost constatată printr-o expertiză, în care s-a reținut că la momentul înstrăinării autoturismului de la pârâtă la reclamantă acesta avea anumite defecțiuni, și anume la țeava de eșapament, la airbaguri, lovituri pe șasiu, coroziune și găuri pe șasiu și o diferență de 15 mm, la măsurarea distanței diagonalei dintre pivot și o cotă de referință (a se vedea T. Arad, dec. civ. nr. 409/2016, publicată pe *www.rolii.ro*).

[3] Sub imperiul Codului civil de la 1864, în cazul în care cumpărătorul nu se mulțumea cu reducerea prețului, putea cere rezoluțiunea contractului printr-o acțiune în garanție numită *redhibitorie* (vb. lat. *redhibere* – a lua înapoi, a restitui), iar viciile s-au numit redhibitorii.

[4] „Termenul rezonabil" urmează să se stabilească în funcție de împrejurările concrete. Într-o formă a proiectului noului Cod civil s-a prevăzut termenul de trei luni

profesionist, iar bunul vândut este mobil corporal, termenul este de *două zile lucrătoare*[1]. Atunci când viciul apare în mod gradual[2], termenele încep să curgă din ziua în care cumpărătorul își dă seama de gravitatea și întinderea viciului. Vânzătorul care a tăinuit viciul (a fost de rea-credință) nu poate invoca prevederile articolului 1.709 C. civ., adică nu se poate prevala de sancțiunea decăderii cumpărătorului din dreptul de a cere rezoluțiunea;

iii) dacă numai unele dintre bunurile vândute sunt afectate de vicii și acestea pot fi separate de celelalte fără pagubă pentru cumpărător, iar instanța dispune rezoluțiunea, contractul se desființează numai *în parte* [art. 1.711 alin. (1) C. civ.][3]. În acest caz, rezoluțiunea va fi parțială și în ipoteza declarației unilaterale de rezoluțiune. Rezoluțiunea contractului, în ceea ce privește bunul principal, atrage rezoluțiunea lui și în privința bunului accesoriu (de exemplu, dacă se cumpără un autoturism împreună cu o rulotă sau cu o remorcă, rezoluțiunea contractului în privința autoturismului determină rezoluțiunea totală a contractului, chiar dacă rulota sau remorca nu au niciun viciu) [art. 1.711 alin. (2) C. civ.];

e) *acordarea de daune-interese.* Potrivit art. 1.712 C. civ.: „(1) În situația în care la data încheierii contractului vânzătorul *cunoștea viciile bunului vândut*, pe lângă una dintre măsurile prevăzute la art. 1.710, vânzătorul este obligat la plata de daune-interese, pentru repararea întregului prejudiciu cauzat, dacă este cazul. (2) Atunci când vânzătorul nu cunoștea viciile bunului vândut și s-a dispus una dintre măsurile prevăzute la art. 1.710 alin. (1) lit. c) și d), el este obligat să restituie cumpărătorului doar prețul și cheltuielile făcute cu prilejul vânzării, în tot sau în parte, după caz".

---

pentru construcții și de două luni pentru celelalte bunuri, dar s-a apreciat că este mai potrivită soluția de a nu se indica un termen fix, pentru că realitățile pot fi diverse. De exemplu, în cazul acoperișului unei clădiri cumpărate în timpul verii se pot descoperi viciile doar în condițiile în care se depune strat de zăpadă și aceasta se topește treptat, apa infiltrându-se prin acoperișul fisurat (prin locurile unde se îmbină bucățile de tablă).

[1] Pentru practica judiciară, a se vedea, de exemplu: Jud. Sector 1 București, sent. civ. nr. 12643/2014; Jud. Cluj-Napoca, sent. civ. nr. 8366/2015, publicate pe *www.rolii.ro*.

[2] De exemplu, o țeavă fisurată care determină infiltrarea apei în apartament; o defecțiune la sistemul de direcție al autoturismului care influențează funcționarea acestuia.

[3] De exemplu, obiectul contractului l-a constituit un lot de 20 mc cherestea din clasa A/B, iar vânzătorul a furnizat 11 mc cherestea corespunzătoare și 9 mc cherestea din clasa C (necorespunzătoare). Luându-se în considerare că cele două loturi pot fi separate fără a-i produce cumpărătorului vreo pagubă, s-a dispus rezoluțiunea parțială a contractului (a se vedea T. Timiș, dec. civ. nr. 614/2017, publicată pe *www.rolii.ro*).

În legătură cu aceste prevederi legale, se impun următoarele *precizări*:

i) spre deosebire de materia evicțiunii, în care și vânzătorul de bună-credință poate fi obligat la plata daunelor-interese, în cazul viciilor ascunse vânzătorul este obligat să plătească daune-interese *numai* în cazul în care cumpărătorul dovedește, cu orice mijloace de probă (inclusiv prezumții[1]), *că vânzătorul a fost de rea-credință* (a cunoscut viciile bunului);

ii) daunele-interese se pot acorda împreună cu *oricare* dintre remediile prevăzute de art. 1.710 C. civ. De exemplu, chiar dacă viciul a fost înlăturat de către vânzător, cumpărătorul are dreptul la despăgubiri întrucât pe perioada reparației nu a putut folosi bunul. Tot astfel, cumpărătorul are dreptul la despăgubiri deoarece, până când i s-a pus la dispoziție de către vânzător un alt bun de același fel, însă lipsit de vicii, a fost nevoit să închirieze de la un terț un bun similar pentru a-și putea desfășura activitatea;

iii) întrucât a fost de rea-credință, vânzătorul are obligația să repare „întregul prejudiciu cauzat", așadar atât paguba efectivă, cât și beneficiul nerealizat, atât prejudiciul previzibil, cât și pe cel imprevizibil;

iv) dacă vânzătorul a fost de bună-credință (adică nu a cunoscut viciile bunului vândut) și s-a dispus reducerea corespunzătoare a prețului, el are obligația ca – pe lângă restituirea parțială a prețului – să restituie **o parte** proporțională și din cheltuielile vânzării, dacă acestea au fost suportate de către cumpărător. Dacă vânzătorul a fost de bună-credință și se dispune rezoluțiunea, el are obligația să restituie **integral** prețul și cheltuielile vânzării (dacă aceste cheltuieli au fost suportate de către cumpărător), însă trebuie să primească bunul în starea în care se află;

v) potrivit dreptului comun, dovada prejudiciului (de exemplu, majorarea prețului la care poate achiziționa un bun corespunzător, paguba suferită de cumpărător, despăgubirea plătită terților pentru paguba cauzată prin accidentul survenit din cauza viciului bunului etc.) trebuie să fie făcută de cumpărător. În ipoteza în care cumpărătorul nu poate dovedi alte pagube, în orice caz, instanța trebuie să-l oblige pe vânzător la plata *dobânzii legale penalizatoare*, la suma ce urmează a fi restituită, dacă nu se compensează cu valoarea folosinței bunului[2].

---

[1] Astfel, în cazul vânzătorului profesionist, ignoranța se consideră (se prezumă) a fi culpabilă [*imperitia culpae adnumeratur* – „nepriceperea (necunoașterea) se consideră drept o culpă"] și deci atrage răspunderea pentru vicii.

[2] A se vedea: T. reg. Arad, dec. civ. nr. 1580/1955, în LP nr. 6/1957, p. 757; Jud. Sector 4 București, sent. civ. nr. 2695/2015 (citată *supra*).

43.2. Aspecte de ordin procedural privind remediile prevăzute de art. 1.710 alin. (1) C. civ. Potrivit art. 1.710 alin. (2) C. civ., „La cererea vânzătorului, instanța, ținând seama de gravitatea viciilor și de scopul pentru care contractul a fost încheiat, precum și de alte împrejurări, poate dispune o altă măsură prevăzută la alin. (1) decât cea solicitată de cumpărător". Această prevedere legală rezolvă una dintre chestiunile controversate în sistemul vechiului Cod civil.

Astfel, în lipsa acestui text de lege, exista riscul ca, de exemplu, instanța de judecată să respingă acțiunea în rezoluțiune pe motiv că nu erau îndeplinite condițiile pentru a se dispune o măsură atât de gravă. Această soluție ar fi fost dezavantajoasă pentru cumpărător, care ar fi trebuit să intenteze o nouă acțiune în justiție. De aceea, legiuitorul a consacrat o soluție mult mai pragmatică, care este de natură a asigura o mai bună protecție a drepturilor cumpărătorului (care nu se va mai vedea pus în situația de a i se respinge acțiunea formulată), dar corespunde și intereselor vânzătorului, care își poate afirma disponibilitatea de a rezolva situația litigioasă prin utilizarea unui alt remediu prevăzut de lege.

Judecătorul trebuie să manifeste un *rol activ* în cadrul procesului, mai ales atunci când din atitudinea vânzătorului se observă că acesta nu neagă existența viciilor, dar apreciază ca fiind excesivă soluția rezoluțiunii ori aceea a reducerii prețului atunci când, de exemplu, bunul vândut poate fi înlocuit cu unul fără vicii ori atunci când vânzătorul este de acord să repare bunul sau să suporte cheltuielile înlăturării viciilor. În orice caz, prin sintagma „la cererea vânzătorului" legiuitorul nu a urmărit ca acesta să formuleze o cerere reconvențională prin care să solicite aplicarea unui alt remediu; vânzătorul poate cere aplicarea unui alt remediu și prin întâmpinarea formulată în cauză, prin răspunsul la interogatoriul propus de către cumpărător sau prin răspunsul la interogatoriul luat din oficiu de către instanță.

Se poate susține că soluția consacrată de art. 1.710 alin. (2) C. civ. reprezintă o derogare de la principiul disponibilității, ca principiu fundamental al procesului civil[1] (deoarece instanța poate pronunța o soluție care nu a fost

[1] Potrivit art. 9 C. pr. civ.: „(1) Procesul civil poate fi pornit la cererea celui interesat sau, în cazurile anume prevăzute de lege, la cererea altei persoane, organizații ori a unei autorități sau instituții publice ori de interes public. (2) *Obiectul și limitele procesului*

solicitată de către reclamantul-cumpărător prin cererea de chemare în judecată şi nici de către pârâtul-vânzător prin cererea reconvenţională), însă există raţiuni superioare – pe care le-am înfăţişat în cele ce precedă – care justifică o astfel de derogare.

43.3. Riscul pieirii bunului afectat de vicii. Dacă bunul a pierit din cauza viciilor (de exemplu, autoturismul a fost distrus în totalitate în urma izbucnirii unui incendiu din cauza unei defecţiuni la sistemul electric, animalul a decedat din cauza bolii de care suferea la data vânzării), vânzătorul este obligat să restituie preţul şi cheltuielile vânzării, iar dacă a fost de rea-credinţă, poate fi obligat şi la plata daunelor-interese[1]. Mai mult decât atât, potrivit art. 1.713 C. civ., pierderea sau deteriorarea bunului, *chiar prin forţă majoră*[2], nu îl împiedică pe cumpărător să obţină aplicarea măsurilor prevăzute la art. 1.710 alin. (1) C. civ. De exemplu, dacă o casă are anumite vicii la acoperiş, iar ca urmare a unor inundaţii catastrofale este distrusă în totalitate, acest fapt nu înlătură dreptul cumpărătorului de a obţine o reducere corespunzătoare a preţului (calculat în funcţie de starea casei anterior pieirii sale), întrucât cumpărătorul a plătit un preţ mai mare pentru un bun afectat de viciu, care nu valora atât cât s-a plătit. Potrivit art. 121 din Legea nr. 71/2011, prevederile art. 1.713 C. civ. se aplică şi în cazurile în care

---

sunt stabilite prin cererile şi apărările părţilor. (3) În condiţiile legii, partea poate, după caz, renunţa la judecarea cererii de chemare în judecată sau la însuşi dreptul pretins, poate recunoaşte pretenţiile părţii adverse, se poate învoi cu aceasta pentru a pune capăt, în tot sau în parte, procesului, poate renunţa la exercitarea căilor de atac ori la executarea unei hotărâri. De asemenea, partea poate dispune de drepturile sale în orice alt mod permis de lege". Pentru amănunte privind principiul disponibilităţii, a se vedea V.M. Ciobanu, în *Noul Cod de procedură civilă comentat şi adnotat*, *op. cit.*, vol. I, pp. 26-31.

[1] Într-o speţă, instanţa l-a obligat pe pârât la plata către reclamantă a sumei de 986 de lei, din care suma de 700 de lei cu titlu de restituire preţ, iar suma de 286 de lei cu titlu de contravaloare medicamente, reţinându-se că exemplarul canin din rasa Bichon Maltez a murit după două zile de la cumpărare, din motive medicale. În considerente s-a reţinut că – în ciuda tratamentului medical – exemplarul canin a pierit din cauza viciilor ascunse, iar vânzătorul a fost de rea-credinţă în momentul perfectării contractului, întrucât a livrat un câine cu afecţiuni preexistente, fără a le aduce la cunoştinţa cumpărătorului (Jud. Galaţi, sent. civ. nr. 9303/2013, publicată pe *www.rolii.ro*).

[2] Potrivit art. 1.351 alin. (2) C. civ., „Forţa majoră este orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil şi inevitabil".

viciile ascunse au fost descoperite după data intrării în vigoare a Codului civil.

43.4. Acțiunea în garanție intentată de subdobânditor împotriva vânzătorului inițial. Considerăm că vânzătorul este obligat să garanteze contra viciilor ascunse față de orice dobânditor subsecvent al bunului, fără a deosebi după cum dobândirea este cu titlu oneros sau cu titlu gratuit. La fel ca și în materia garanției contra evicțiunii, obligația de garanție a vânzătorului contra viciilor există nu numai față de cumpărător, dar și față de subdobânditori, chiar dacă aceștia sunt succesori cu titlu particular și cu titlu gratuit (de exemplu, donatarul) și cu toate că cumpărătorul inițial (donatorul) nu răspunde pentru vicii ascunse față de dobânditorul cu titlu gratuit [art. 1.019 alin. (1) C. civ.]. Soluția se justifică prin faptul că odată cu bunul – ca accesoriu al lui – se transmit asupra subdobânditorului și *toate* drepturile și acțiunile legate de acel bun, aflate în strânsă conexiune cu bunul care formează obiectul contractului (inclusiv acțiunea în garanție contra viciilor).

Chiar dacă – dintr-o omisiune – în noul Cod civil nu există un text expres precum în materia evicțiunii, soluția se impune în lumina art. 1.673 alin. (2) C. civ. („Odată cu proprietatea cumpărătorul dobândește *toate* drepturile și acțiunile accesorii ce au aparținut vânzătorului").

44. Termenul de intentare a acțiunilor. În materia acțiunii în garanție contra viciilor se aplică **termenul general de prescripție de 3 ani** prevăzut de art. 2.517 C. civ.

Conform art. 2.531 C. civ.: „(1) Dacă prin lege nu se prevede altfel, prescripția dreptului la acțiune pentru viciile ascunse începe să curgă: a) în cazul unui *bun transmis* sau al unei lucrări executate, alta decât o construcție, de la împlinirea **unui an** de la data predării ori recepției finale a bunului sau a lucrării, în afara cazului în care viciul a fost descoperit mai înainte, când prescripția va începe să curgă de la data descoperirii; b) în cazul unei construcții, de la împlinirea a **3 ani** de la data predării sau recepției finale a construcției, afară numai dacă viciul a fost descoperit mai înainte, când prescripția va începe să curgă de la data descoperirii. [...] (4) Termenele prevăzute în prezentul articol sunt **termene de garanție** înăuntrul cărora viciile trebuie, în toate cazurile, să se iveaască. (5) Prin dispozițiile prezentului articol nu se aduce însă nicio atingere termenelor de garanție speciale,

legale sau convenționale. (6) Dispozițiile prezentului articol se aplică, în mod corespunzător, și în cazul produselor pentru care s-a prevăzut un termen de valabilitate, ca și în cazul bunurilor sau lucrărilor pentru care există un termen de garanție pentru buna funcționare".

În lumina acestor dispoziții legale, se impun următoarele *precizări*[1]:

a) Textul de lege stabilește în mod alternativ două momente de la care începe să curgă prescripția: i) un moment *subiectiv*, principal, constând în data descoperirii viciilor; ii) un moment *obiectiv*, subsidiar, constând în data expirării termenului de garanție de un an pentru lucru și de 3 ani pentru construcție.

b) Termenele de un an, respectiv de 3 ani nu sunt termene de prescripție, ci *termene de garanție legale*, cu caracter general și subsidiar, în înțelesul că expirarea lor marchează momentului obiectiv al începutului prescripției numai dacă nu-și găsește aplicarea un alt termen de garanție, special, legal sau convențional.

c) Termenele de garanție de un an, respectiv 3 ani sunt *termene legale extinctive*, în sensul că expirarea lor are ca efect stingerea obligației de garanție contra viciilor în cazul în care viciile nu se ivesc înăuntrul acestor termene. Dacă au expirat termenele de garanție și viciile nu s-au ivit, nu se mai poate pune problema începutului prescripției dreptului la acțiune și, în consecință, vânzătorul nu va mai răspunde pentru vicii ascunse.

d) Prevederile art. 2.531 C. civ. se aplică numai „dacă prin lege nu se prevede altfel". În materia protecției consumatorilor se adoptă norme speciale; de exemplu, art. 11 din Legea nr. 240/2004 privind răspunderea producătorilor pentru pagubele generate de produsele cu defecte (republicată în anul 2008) prevede că „Dreptul la acțiune pentru repararea pagubelor, ce decurge din prevederile prezentei legi, se prescrie în termen de 3 ani, care curge de la data la care reclamantul a avut sau ar fi trebuit să aibă cunoștință de existența pagubei, a defectului și a identității producătorului, iar acțiunea pentru repararea pagubei nu poate fi introdusă după împlinirea a 10 ani de la data la care producătorul a pus produsul respectiv în circulație".

45. Modificări convenționale ale garanției contra viciilor. Dispozițiile de drept comun analizate privind existența, condițiile, efectele și întinderea obligației de garanție contra viciilor au caracter supletiv, părțile fiind libere

[1] A se vedea și M. Nicolae, *op. cit.*, pp. 1175-1176.

să limiteze sau chiar să înlăture ori, dimpotrivă, să agraveze prin convenția lor această obligație a vânzătorului printr-o clauză expresă.

În ceea ce privește *clauza de limitare* sau *de înlăturare* a răspunderii pentru vicii, aceasta este, în principiu, valabilă. Prin excepție, potrivit art. 1.708 alin. (2) C. civ., „Clauza care înlătură sau limitează răspunderea pentru vicii este nulă în privința viciilor pe care vânzătorul le-a cunoscut ori trebuia să le cunoască la data încheierii contractului". După cum se observă, se sancționează cu nulitatea *doar clauza*, nu și contractul în ansamblul său. Dovada cunoașterii viciilor de către vânzător sau a împrejurării că acesta trebuia să le cunoască trebuie să fie făcută de cumpărător, cu orice mijloace de probă (inclusiv prezumții, de exemplu, în cazul vânzătorului profesionist)[1]. În caz de rea-credință a vânzătorului, rezultând din tăinuirea viciilor la încheierea contractului, clauza de exonerare – totală sau parțială – nu ar putea fi invocată față de cumpărătorul de bună-credință, care nu cunoștea aceste vicii.

Cu respectarea acestei condiții (vânzătorul nu a cunoscut viciile și nici nu trebuia să le cunoască), clauzele de înlăturare sau de limitare a răspunderii pentru vicii pot fi foarte variate (suprimarea totală a garanției, posibilitatea solicitării doar a reducerii prețului, nu și a rezoluțiunii vânzării, asigurarea numai a pieselor de schimb sau a reparațiilor necesare etc.). Menționăm că limitarea garanției poate fi stipulată și sub forma scurtării termenului de un an, respectiv de trei ani în care viciile ascunse pot fi descoperite (de exemplu, vicii descoperite într-o lună de la data vânzării autoturismului folosit). În acest sens, art. 2.531 alin. (5) C. civ. prevede că „Prin dispozițiile prezentului articol nu se aduce însă nicio atingere termenelor de garanție speciale, legale[2] sau convenționale". Chiar și termenul de prescripție de 3 ani poate fi modificat prin convenția părților, în condițiile art. 2.515 C. civ.

---

[1] A se vedea, de exemplu, sent. civ. nr. 12643/2014 pronunțată de Jud. Sector 1 București (publicată pe *www.rolii.ro*), prin care s-a admis, în temeiul garanției contra viciilor ascunse, acțiunea în rezoluțiunea contractului de vânzare având ca obiect un autovehicul folosit, instanța reținând că vânzătorul era un profesionist și trebuia să cunoască defecțiunile autovehiculului. De asemenea, în temeiul art. 1.708 alin. (2) C. civ., s-a constatat nulitatea clauzei prin care a fost înlăturată obligația vânzătorului de garanție contra viciilor ascunse.

[2] A se vedea reglementările din domeniul protecției consumatorului.

Clauzele de agravare a răspunderii pentru vicii nu comportă limitări (poate fi stipulată răspunderea şi pentru vicii aparente, pentru vicii apărute ulterior predării, pentru buna funcţionare a motorului o perioadă determinată etc.). Precizăm însă că stipularea unei clauze de agravare pentru orice vicii, inclusiv cele aparente, sau de bună funcţionare în cadrul unui termen mai scurt decât cel prevăzut pentru descoperirea viciilor ascunse *nu atrage după sine – la expirare – încetarea garanţiei contra viciilor ascunse*, dacă termenul legal stabilit pentru descoperirea acestora nu a expirat încă. Clauza de agravare nu poate fi transformată, prin interpretare, în contrariul ei. Pentru ca, odată cu răspunderea pentru orice vicii sau de bună funcţionare în cadrul unui termen de garanţie mai scurt de un an, respectiv de 3 ani, să înceteze şi răspunderea de drept comun pentru vicii ascunse, trebuie să fie stipulată *o clauză expresă* în acest sens, care va fi, *deodată, de agravare a răspunderii* (de exemplu, şi pentru vicii ivite ulterior predării) şi de *limitare a ei în timp* (la o perioadă mai scurtă pentru descoperirea viciilor ascunse).

III. Garanţia pentru buna funcţionare

46. Condiţiile garanţiei pentru buna funcţionare. Există anumite situaţii în care prin contractul de vânzare sau printr-o lege specială (care vizează protecţia consumatorilor) se prevede că vânzătorul se obligă să garanteze buna funcţionare a lucrului vândut pentru o anumită perioadă. Această garanţie nu se confundă cu garanţia contra viciilor ascunse – care vizează faptul că bunul nu are anumite defecţiuni grave *la data predării* –, ci se referă la respectarea unor standarde de către bunul vândut după momentul încheierii contractului de vânzare şi al predării bunului. De exemplu, în cazul unui contract de vânzare a unui autoturism, vânzătorul garantează buna funcţionare a acestuia pentru un termen de un an şi în limita a 20.000 km, iar în cazul motorului, pentru un termen de 5 ani şi în limita a 100.000 km. Tot astfel, în cazul unui utilaj (moară electrică) folosit potrivit prescripţiilor tehnice, vânzătorul garantează buna funcţionare pentru un termen de 2 ani, dar nu mai mult de 5.000 de ore de funcţionare.

Ceea ce deosebeşte în mod radical garanţia pentru buna funcţionare de garanţia contra viciilor ascunse este faptul că, dacă se iveşte o defecţiune a bunului vândut în cadrul termenului de garanţie, vânzătorul are obligaţia să ia măsurile de remediu prevăzute de lege, chiar dacă bunul a fost predat în

perfectă stare de funcționare. Cu alte cuvinte, vânzătorul garantează pentru o anumită durabilitate (soliditate), un anumit mod al bunului de a se „comporta" în timp, în condiții de folosire potrivit destinației; dacă a fost stipulată, această garanție este datorată independent de garanția contra viciilor bunului, care reprezintă o *garanție generală*, aplicabilă în cazul tuturor vânzărilor [afară dacă părțile au înlăturat această garanție, cu respectarea art. 1.708 alin. (2) C. civ.].

În ipoteza în care a fost stipulată garanția pentru buna funcționare a bunului vândut și în cadrul termenului de garanție se ivește orice defecțiune, există *o ordine stabilită de lege* cu privire la măsurile pe care trebuie să le ia vânzătorul. Astfel:

a) *într-o primă fază*, vânzătorul este obligat ***să repare bunul vândut*** pe cheltuiala sa. Reparația poate fi efectuată de către vânzător personal sau de către un terț pe cheltuiala vânzătorului. În scopul protecției cumpărătorului, legea stabilește că, în lipsa unui termen prevăzut în contract sau în legea specială, durata *maximă* a reparației este de 15 zile de la data când cumpărătorul a solicitat repararea bunului;

b) *într-o a doua fază*, dacă reparația bunului este imposibilă sau dacă durata acesteia depășește timpul stabilit prin contract sau prin legea specială (ori, în lipsa unui astfel de termen, dacă depășește termenul de 15 zile prevăzut de Codul civil), vânzătorul are obligația ***să înlocuiască bunul vândut*** cu unul corespunzător. Codul civil nu prevede termenul în care vânzătorul trebuie să înlocuiască bunul, dar indică „un termen rezonabil, potrivit cu împrejurările." Durata termenului rezonabil se determină în funcție de condițiile concrete. Astfel, dacă vânzătorul are bunuri similare în stoc, nu există niciun motiv ca înlocuirea să nu se producă imediat. Dacă bunul nu există în stoc, urmează să se ia în considerare termenul obișnuit în care vânzătorul pune la dispoziția potențialilor cumpărători bunuri similare; în acest sens, se poate ține seama și de oferta publică a vânzătorului, astfel cum aceasta este înfățișată pe pagina de internet, pe prospectele emise de acesta etc.

În privința momentului de la care curge „termenul rezonabil", trebuie să se aibă în vedere fie acela în care părțile constată imposibilitatea efectuării reparației (preferabil fiind ca acest lucru să se constate printr-un proces-verbal semnat de ambele părți), fie cel al expirării termenului convențional sau legal în care trebuia reparat bunul. Pentru bună regulă, este indicat ca, și în cazul în care bunul poate fi reparat, părțile să încheie un proces-verbal în care să

prevadă termenul în care urmează să se efectueze reparația, menționând, totodată, că, dacă nu se efectuează reparația în cadrul termenului prevăzut, vânzătorul are obligația ca, într-un anumit interval de timp, să înlocuiască bunul[1];

c) *în fine*, dacă vânzătorul nu înlocuiește bunul în cadrul „termenului rezonabil", el este obligat, *la cererea cumpărătorului, **să îi restituie prețul primit în schimbul înapoierii bunului**. Doar cumpărătorul* este acela care poate cere restituirea prețului. Chiar dacă a expirat „termenul rezonabil", cumpărătorul poate aprecia că este în avantajul lui să mai aştepte pentru a i se pune la dispoziție un bun corespunzător şi să amâne momentul la care să solicite, dacă va mai fi cazul, restituirea prețului. Cererea cumpărătorului are natura juridică a unei *declarații unilaterale de rezoluțiune a contractului*, vânzătorul fiind de drept în întârziere la expirarea termenului în cadrul căruia ar fi trebuit să înlocuiască bunul vândut[2].

Faptul că există o „ierarhie" a remediilor la care are dreptul cumpărătorul nu înseamnă că de la constatarea defecțiunilor părțile nu ar putea stipula direct măsura restituirii prețului în schimbul înapoierii bunului. De exemplu, dacă părțile constată imposibilitatea reparării bunului, iar cumpărătorul nu are posibilitatea înlocuirii bunului în cadrul unui termen rezonabil, părțile pot conveni aplicarea directă a celei de-a treia măsuri. Ordinea stabilită de lege este obligatorie pentru „salvarea" contractului în condiții rezonabile pentru cumpărător. Mai mult decât atât, apreciem că, *prin acordul lor*, părțile pot conveni aplicarea ultimei măsuri (restituirea prețului în schimbul înapoierii bunului), chiar dacă ar fi posibilă repararea şi/sau înlocuirea bunului vândut[3].

---

[1] Într-o speță, constatând faptul că prin contract vânzătorul a garantat în mod expres pentru buna funcționare a unei electropompe submersibile pentru un termen de 12 luni de la preluarea sa de către reclamantul-cumpărător, instanța a admis acțiunea şi a obligat pârâtul-vânzător la repararea pe propria cheltuială a electropompei submersibile în termen de 15 zile de la rămânerea definitivă a hotărârii judecătoreşti, iar în cazul imposibilității reparării, înlocuirea acesteia prin predarea către reclamant a unei electropompe submersibile având aceleaşi caracteristici (Jud. Sector 1 Bucureşti, sent. civ. nr. 4799/2014, publicată pe *www.rolii.ro*).

[2] A se vedea şi R. Dincă, *op. cit.*, p. 148.

[3] În practică s-a decis că se impune obligarea pârâtului să plătească reclamantei suma de 17.372 de lei reprezentând prețul primit de la reclamantă pentru achiziționarea unei electropompe, deoarece, nerăspunzând în niciun fel la notificările repetate ale

47. Defecțiunea imputabilă cumpărătorului. Potrivit art. 1.717 C. civ., „Garanția nu va fi datorată dacă vânzătorul dovedește că defecțiunea s-a produs din pricina modului nepotrivit în care cumpărătorul a folosit sau a păstrat bunul. Comportamentul cumpărătorului se apreciază și luându-se în considerare instrucțiunile scrise care i-au fost comunicate de către vânzător". Art. 122 din Legea nr. 71/2011 prevede că aceste dispoziții se aplică și contractelor încheiate înainte de data intrării în vigoare a Codului civil, în cazul în care comportamentul cumpărătorului care pricinuiește defecțiunea intervine după această dată.

Uneori, cumpărătorul reclamă faptul că în cadrul perioadei de garanție au apărut defecțiuni, dar se constată că acestea s-au produs din cauza modului defectuos în care cumpărătorul a folosit sau a păstrat bunul. De exemplu, cumpărătorul a folosit un combustibil inadecvat (motorină în loc de benzină), nu a fost respectată durata de utilizare, energia electrică a avut o tensiune inadecvată, bunul a fost păstrat în condiții necorespunzătoare (umiditate, temperaturi ridicate, apropiere de sursa de căldură etc.). În astfel de situații, garanția nu va fi datorată[1].

Este important de subliniat faptul că *vânzătorul* este cel care trebuie să facă *dovada* că defecțiunea s-a produs din pricina modului nepotrivit în care cumpărătorul a folosit sau a păstrat bunul. Pentru aceasta, urmează să se constate starea bunului, iar în cazul în care cumpărătorul neagă faptul că a folosit sau păstrat în mod defectuos bunul, se poate recurge la o expertiză de specialitate.

Pentru a nu exista incidente cu privire la folosirea sau păstrarea bunului, vânzătorul îl instruiește pe cumpărător cu prilejul vânzării. Mai mult decât

---

reclamantei, se face răspunzător de faptul că nici nu a încercat să repare bunul pe cheltuiala sa și nici să-l înlocuiască (T. Olt, dec. civ. nr. 132/2014, publicată pe *www.rolii.ro*).

[1] Într-o speță, acțiunea cumpărătorului prin care a solicitat să fie obligată pârâta-vânzătoare la plata sumei de 8.419 lei, reprezentând contravaloarea unui boiler, a fost respinsă cu motivarea că deteriorarea boilerului nu s-a datorat unui defect de fabricație, ci eroziunii cauzate de neetanșeitatea instalației aflate deasupra zonei superioare a boilerului, instalație montată necorespunzător. S-a mai reținut că pârâta-vânzătoare a reușit să dovedească inexistența unei legături de cauzalitate între coroziunea rezultată și vreo culpă a producătorului, montarea necorespunzătoare a instalației nefăcând obiectul garanției, iar deteriorarea fiind generată de factori externi (T. Suceava, dec. nr. 214/2015, publicată pe *www.rolii.ro*).

atât, vânzătorul îi comunică cumpărătorului instrucțiuni scrise (cartea tehnică a produsului, manualul de utilizare etc.), în care sunt înfățișate pe larg aspecte ce țin de folosirea optimă, evitarea eventualelor pericole, rezolvarea unor probleme minore (de exemplu, înlocuirea unei baterii, a unui bec etc.). Instrucțiunile scrise comunicate de către vânzător constituie un element de apreciere a caracterului nepotrivit al comportamentului cumpărătorului în mod suplimentar față de exigențele decurgând din natura bunului. În orice caz, cumpărătorul nu va putea să se apere susținând că nu a citit instrucțiunile pe care vânzătorul dovedește că i le-a înmânat.

48. Comunicarea defecțiunii. Potrivit art. 1.718 C. civ.: „(1) Sub sancțiunea *decăderii* din dreptul de garanție, cumpărătorul trebuie să comunice defecțiunea înainte de împlinirea termenului de garanție. Dacă această comunicare nu a putut fi făcută în termenul de garanție, din motive obiective, cumpărătorul are obligația să comunice defecțiunea într-un termen rezonabil de la data expirării termenului de garanție. (2) Dispozițiile alin. (1) sunt aplicabile în mod corespunzător și în cazul în care vânzătorul a garantat că bunul vândut va păstra un timp determinat anumite calități".

Uneori, comunicarea defecțiunii nu se poate realiza în cadrul termenului de garanție din motive obiective – de exemplu, ultima zi a termenului de garanție este într-o zi nelucrătoare și produsul s-a defectat chiar în acea zi sau magazinul vânzătorului a fost închis pentru efectuarea inventarului, concedii medicale sau de odihnă, pentru controale efectuate de organele competente, percheziții, cercetări penale etc. În raport de împrejurările concrete, defecțiunea trebuie comunicată într-un termen rezonabil de la data expirării termenului de garanție, situație în care nu operează decăderea. În caz de litigiu, instanța urmează să aprecieze, luând în considerare toți factorii relevanți.

Alin. (2) se referă la situația în care vânzătorul a garantat că bunul vândut va păstra un timp determinat anumite calități – de exemplu, s-a stipulat că anvelopele de iarnă vor rezista cel puțin 4 sezoane în condiții de temperaturi scăzute, că o mașină va avea același consum de combustibil cel puțin 3 ani, că un acumulator va funcționa la parametri optimi cel puțin 2 ani etc. Și în aceste situații cumpărătorul trebuie să comunice defecțiunea înainte de împlinirea termenului de garanție, sub sancțiunea *decăderii* din dreptul de garanție.

§2. Obligațiile cumpărătorului

49. Enumerarea. Cumpărătorul are *două obligații principale* (art. 1.719 C. civ.): (**A**) de a plăti prețul vânzării și (**B**) de a lua în primire (de a prelua) bunul vândut. (**C**) Dacă nu s-a prevăzut altfel în contract, el are și obligația de a suporta cheltuielile vânzării (art. 1.666 C. civ.). Bineînțeles, părțile pot stipula și alte obligații pentru cumpărător (de exemplu, obligația de a asigura pentru vânzător sau pentru alte persoane folosința bunului în condițiile prevăzute în contract[1], de a plăti datoriile vânzătorului către asociația de proprietari, de a-i preda vânzătorului corespondența, de a nu înstrăina bunul pentru o anumită durată dacă există un interes serios și legitim al vânzătorului etc.), așa cum ele sunt în drept să modifice și obligațiile reglementate de lege.

A. Plata prețului

50. Locul și data plății prețului. Potrivit art. 1.720 C. civ.: „(1) În lipsa unei stipulații contrare, cumpărătorul trebuie să plătească prețul la locul în care bunul se afla în momentul încheierii contractului și de îndată ce proprietatea este transmisă. (2) Dacă la data încheierii contractului bunurile

[1] În cazul în care vânzătorul și-a rezervat dreptul de a locui într-o parte din imobilul vândut, iar cumpărătorul nu respectă această clauză, vânzătorul poate cere rezoluțiunea contractului, chiar dacă ar fi posibilă obligarea cumpărătorului la respectarea clauzelor contractuale prin executare silită (TS, s. civ., dec. nr. 784/1992, în CD 1982, p. 61). După o altă soluție, dacă vânzătorul a rezervat dreptul de abitație (viageră) și cumpărătorul nu permite exercitarea acestui drept, vânzătorul nu poate cere rezoluțiunea contractului pentru neexecutare de obligații, el având la dispoziție pentru valorificarea dreptului, la alegere, o acțiune reală (confesorie) sau o acțiune personală în baza actului juridic care constituie titlul abitației (CSJ, s. civ., dec. nr. 1767/1992, în *Deciziile CSJ 1990-1992*, pp. 23-26). Pentru adoptarea acestei soluții, juste în fond, nu era însă necesar să se considere că părțile au încheiat două acte juridice distincte, încorporate în același înscris (vânzare în plină proprietate, pe de o parte, și constituirea dreptului de abitație, pe de altă parte), ci unul singur, prin care însă cumpărătorul nu a dobândit deplinătatea prerogativelor de proprietar (până la moartea titularului abitației). Într-adevăr, obiectul vânzării îl poate constitui și nuda proprietate, așa cum îl poate constitui și uzufructul, vânzătorul păstrând nuda proprietate. Și prețul (unic) al vânzării se stabilește și se taxează fiscal în funcție de prerogativele transmise (scăzându-se valoarea dreptului real rezervat).

se află în tranzit, în lipsa unei stipulații contrare, plata prețului se face la locul care rezultă din uzanțe sau, în lipsa acestora, la locul destinației".

Textul citat conține o *normă supletivă*, părțile având libertatea să stabilească locul și data plății.

În ceea ce privește *locul plății prețului*, respectiv „locul în care bunul se afla în momentul încheierii contractului", observăm că acesta *coincide cu locul unde se face predarea bunului*[1]. Regula se aplică în cazul în care bunul poate fi localizat din momentul încheierii contractului (este individualizat). În celelalte cazuri (inclusiv atunci când părțile au derogat de la regula executării concomitente a celor două obligații, prevăzând, de exemplu, ca plata prețului să aibă loc ulterior predării), potrivit regulilor generale [art. 1.494 alin. (1) lit. a) C. civ.], predarea trebuie să se facă la *domiciliul sau, după caz, sediul creditorului (vânzătorului) de la data plății*, obligația de plată a prețului fiind portabilă.

În privința bunurilor care la data încheierii contractului se află în tranzit (adică în cursul transportului feroviar, rutier, naval sau aerian ori combinat[2]), plata prețului se poate face la locul convenit de părți (textul prevede „în lipsa unei stipulații contrare"); dacă nu există o astfel de înțelegere, se va face la locul care rezultă din uzanțe și – dacă nu există uzanțe – la locul destinației bunului.

În privința *datei plății prețului*, regula instituită de art. 1.720 C. civ. derogă de la regulile generale consacrate de art. 1.495 C. civ. în privința datei plății. Astfel, potrivit art. 1.495 alin. (1) C. civ., în lipsa unui termen stipulat de părți sau determinat în temeiul contractului, al practicilor statornicite între acestea ori al uzanțelor, obligația trebuie executată *de îndată*. În materie de vânzare, plata prețului trebuie efectuată *de îndată ce proprietatea este transmisă*.

Astfel cum am arătat atunci când am examinat obligația de predare a bunului vândut[3], în sistemul noului Cod civil s-a pus problema stabilirii

---

[1] Reamintim că, potrivit art. 1.689 C. civ., „Predarea trebuie să se facă *la locul unde bunul se afla în momentul încheierii contractului*, dacă nu rezultă altfel din convenția părților ori, în lipsa acesteia, din uzanțe".

[2] De exemplu, un utilaj se transportă cu trenul de la Arad la Craiova, apoi cu autocamionul de la Craiova la Dăbuleni, transportul durează circa 24 de ore, iar la data încheierii contractului bunul se află în tranzit.

[3] A se vedea *supra*, nr. 30.

unor reguli dispozitive referitoare la succesiunea în timp a prestațiilor datorate de părți. Cum, de regulă, proprietatea se strămută de drept cumpărătorului din momentul încheierii contractului, chiar dacă bunul nu a fost predat ori prețul nu a fost plătit încă, înseamnă că vânzătorul și-a executat o primă obligație – aceea de a transmite proprietatea. Următorul pas îi aparține cumpărătorului, *care trebuie să plătească prețul de îndată ce proprietatea este transmisă*. După aceea, de îndată, vânzătorul trebuie să își execute obligația de predare a bunului vândut. În acest mod se evită situația în care vânzătorul și-a executat toate obligațiile (transmiterea proprietății și predarea bunului vândut), iar cumpărătorul nu și-a executat nicio obligație, ceea ce ar fi de natură să creeze un dezechilibru în ceea ce privește executarea obligațiilor.

Dacă părțile au stabilit un termen pentru plata prețului – vânzare pe credit –, la scadență cumpărătorul trebuie să plătească datoria în întregime (potrivit *principiului indivizibilității plății* – art. 1.490 C. civ.), afară numai dacă înțelegerea dintre părți a fost ca prețul să fie plătit la diferite termene în mod fracționat, prin prestații succesive[1] (vânzare pe credit cu termene eșalonate de plată a ratelor de preț).

În toate cazurile de vânzare pe credit, cumpărătorul are dreptul să plătească cu anticipație (se prezumă că termenul a fost convenit în favoarea sa)[2], însă dobânda stipulată va fi calculată și datorată până la termenul

---

[1] Fostul Tribunal Suprem a decis că plata prețului rămâne și în acest caz o prestație unică (iar nu succesivă), plata în rate fiind numai o modalitate de executare, astfel încât termenul prescripției începe să curgă de la data stabilită în contract pentru plata ultimei rate, chiar și pentru ratele anterioare neplătite (s. civ., dec. nr. 1927/1975, în *Repertoriu 1975-1980*, p. 86). Deși această hotărâre judecătorească a generat în trecut controverse (a se vedea Fr. Deak, *op. cit.*, p. 126, nota 1), prin adoptarea noului Cod civil soluția a fost confirmată. Astfel, potrivit art. 2.526, „Când este vorba de prestații succesive, prescripția dreptului la acțiune începe să curgă de la data la care fiecare prestație devine exigibilă, iar dacă prestațiile alcătuiesc un tot unitar, de la data la care ultima prestație devine exigibilă". Comentându-se teza a II-a a textului, în doctrină (a se vedea M. Nicolae, *op. cit.*, p. 1172) s-a arătat că, „dacă prestațiile succesive alcătuiesc, potrivit legii sau convenției, un tot unitar (ex. plata eșalonată a unei datorii sau a ratelor de preț), prescripția curge pentru întreaga creanță de la data scadenței *ultimei prestații* neexecutate (*i.e.* datorate), iar nu de la data fiecărei prestații neexecutate".

[2] În practică s-a decis că, în cazul în care, cu ocazia încheierii unui contract de vânzare cu plata prețului în rate privind un automobil, vânzătorul a încheiat un contract de asigurare facultativă pentru asigurarea riscului de neplată a ratelor și un contract de

prevăzut în contract, dacă vânzătorul nu consimte la recalcularea ei în funcție de data plății[1] sau dacă prin actul normativ aplicabil nu s-a prevăzut altfel (de exemplu, art. 11 alin. 2 din Decretul-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație prevede recalcularea dobânzii în cazul plății anticipate a creditului).

Potrivit art. 1.722 C. civ., cumpărătorul care află de existența unei cauze de evicțiune este îndreptățit să suspende plata prețului până la încetarea tulburării sau până când vânzătorul oferă o garanție corespunzătoare[2]. De exemplu, în cazul unei vânzări cu plata prețului în rate, cumpărătorul poate suspenda plata prețului atunci când este acționat în judecată de un terț care revendică bunul imobil ce formează obiectul contractului[3]. „Garanția corespunzătoare" pe care o oferă vânzătorul pentru a genera obligația de plată a prețului trebuie să se ridice cel mult la nivelul prețului, cumpărătorul neavând dreptul să ceară ca aceasta să acopere și eventualele daune-interese la care ar avea dreptul dacă s-ar produce evicțiunea[4], întrucât în privința daunelor-interese prejudiciul nu are un caracter cert.

În jurisprudența Curții Constituționale s-a reținut că, „pentru a putea suspenda plata prețului, legea condiționează invocarea excepției neexecutării contractului de existența unei tulburări sau de iminența producerii acesteia, împrejurare care induce în persoana cumpărătorului *o temere serioasă*[5]. Altfel spus, simpla supoziție privind o eventuală tulburare nu poate constitui temei pentru invocarea excepției de neexecutare, fiind necesar ca persoana

---

asigurare facultativă CASCO, în caz de plată anticipată a tuturor ratelor de preț, obligația cumpărătorului se stinge, urmând a înceta și contractele de asigurare ca efect al principiului *accessorium sequitur principale*, astfel că dobânditorul bunului nu mai poate fi obligat la plata ratelor de asigurare după momentul achitării prețului (CSJ, s. com., dec. nr. 2637/2003, citată de V. Terzea, *op. cit.*, p. 800).

[1] A se vedea Mazeaud, *op. cit.*, p. 823, nr. 998.

[2] A se vedea și Jud. Slatina, sent. civ. nr. 417/2017, publicată pe *www.rolii.ro*.

[3] C. Ap. București, s. a VI-a civ., dec. nr. 361/2012, nepublicată. A se vedea și C. Ap. București, s. a IV-a, dec. nr. 27/1931, citată de V. Terzea, *op. cit.*, p. 805.

[4] A se vedea D. Chirică, *op. cit.*, p. 472, nota 2.

[5] În practică s-a decis că, în cazul în care vânzătorul și-a luat obligația de a preda imobilul vândut liber de orice sarcini, dar el nu și-a îndeplinit obligația, astfel încât imobilul a rămas grevat de o serie de ipoteci, atunci neplata prețului de către cumpărător, temându-se de o eventuală evicțiune, este întemeiată – Cas. I, dec. nr. 741/1934, citată de V. Terzea, *op. cit.*, p. 805.

care o invocă să aibă convingerea că urmează a fi evinsă printr-o faptă ulterioară, dar sigură"[1].

Cumpărătorul nu poate suspenda plata prețului dacă a cunoscut pericolul evicțiunii în momentul încheierii contractului sau dacă în contract s-a prevăzut că plata se va face chiar în caz de tulburare. Sunt situații în practică în care la momentul încheierii contractului cumpărătorul a fost informat cu privire la pericolul evicțiunii și a consimțit să cumpere pe riscul său; tot astfel, este posibil să se fi stipulat în contract că ivirea unui caz care îl tulbură pe cumpărător în liniștita stăpânire a bunului nu constituie un motiv pentru a nu se plăti prețul. Aceste situații intervin, de regulă, atunci când prețul stipulat este sub valoarea de piață a bunului (din cauza riscului pe care și-l asumă cumpărătorul), iar contractul încheiat de părți are un *caracter aleatoriu*.

51. Dobânzi asupra prețului. Potrivit art. 1.721 C. civ., „În cazul în care nu s-a convenit altfel, cumpărătorul este ținut să plătească dobânzi asupra prețului din ziua dobândirii proprietății, dacă bunul produce fructe civile sau naturale, ori din ziua predării, dacă bunul nu produce fructe, însă îi procură alte foloase". Câteva *precizări* sunt necesare:

a) prin sintagma „în cazul în care nu s-a convenit altfel" se înțelege atât ipoteza în care părțile au convenit să nu se plătească dobânzi asupra prețului indiferent dacă bunul produce sau nu fructe, cât și ipoteza în care părțile au stabilit un anumit nivel al dobânzii, evident, cu respectarea legii. Atunci când convenția părților cu privire la dobânzi este licită, se va aplica prioritar;

[1] Decizia nr. 668 din 12 iunie 2008, publicată în M. Of. nr. 560 din 24 iulie 2008. Instanța de contencios constituțional a constatat că „posibilitatea recunoscută cumpărătorului ca, în anumite condiții, expres și limitativ prevăzute de lege, să poată interveni pentru a-și apăra drepturile și interesele legitime nu constituie o măsură discriminatorie pozitivă în favoarea lui și nici o încălcare a dreptului de proprietate al vânzătorului, așa cum consideră autorul excepției de neconstituționalitate, ci reprezintă exclusiv o garanție a asigurării echilibrului între persoane cu interese contrare, prin determinarea cadrului legal de exercitare a drepturilor lor legitime". Vânzătorul poate solicita rezoluțiunea contractului pentru neplata prețului atunci când apreciază că invocarea excepției de neexecutare de către cumpărător s-a făcut în mod abuziv (de exemplu, dacă apreciază că nu există nicio cauză de evicțiune), iar instanța urmează să aprecieze în funcție de probele administrate.

b) dacă bunul produce fructe civile sau naturale, cumpărătorul este ținut să plătească dobânzi asupra prețului din ziua dobândirii proprietății. *Fructele naturale* sunt produsele directe și periodice ale unui bun, obținute fără intervenția omului, cum ar fi acelea pe care pământul le produce de la sine, producția și sporul animalelor [art. 548 alin. (2) C. civ.]. *Fructele civile* sunt veniturile rezultate din folosirea bunului de către o altă persoană în virtutea unui act juridic, precum chiriile, arendele, dobânzile, venitul rentelor și dividendele [art. 548 alin. (4) C. civ.].

Soluția Codului civil urmărește să asigure un echilibru între interesele vânzătorului și cele ale cumpărătorului. După cum este cunoscut, art. 1.692 prevede că, „Dacă nu s-a convenit altfel, fructele bunului vândut se cuvin cumpărătorului *din ziua dobândirii proprietății*". Pe cale de consecință, și vânzătorul trebuie să aibă dreptul la fructele civile (dobânzile) ale prețului din același moment.

Precizăm că textul se aplică numai dacă bunul vândut *produce în mod efectiv* fructe naturale sau civile, iar **nu** doar dacă este susceptibil să producă astfel de fructe[1];

c) dacă bunul nu produce fructe, însă îi procură alte foloase, cumpărătorul este ținut să plătească dobânzi asupra prețului din ziua predării. De exemplu, bunul vândut este un apartament care este folosit de către cumpărător; în acest caz, bunul nu produce fructe, pentru că nu este închiriat, dar îl scutește pe cumpărător de chiria pe care ar fi trebuit să o plătească dacă nu ar fi avut la dispoziție apartamentul cumpărat. În condițiile în care de la data predării cumpărătorul se bucură de foloasele bunului cumpărat, este firesc ca și vânzătorul să aibă dreptul la dobânzile asupra prețului;

d) dacă bunul nu produce fructe și nici nu îi procură cumpărătorului alte foloase, cumpărătorul nu este ținut să plătească dobânzi asupra prețului. De exemplu, obiectul contractului îl reprezintă o casă veche ce nu poate fi nici închiriată și nici folosită de către cumpărător, acesta din urmă trebuind să o repare pentru a o putea locui; tot astfel, dacă obiectul contractului este o casă în construcție sau un teren pe care urmează să se edifice o construcție;

e) textul de lege nu face nicio referire la *fructele industriale*. Potrivit art. 548 alin. (3) C. civ., „Fructele industriale sunt produsele directe și periodice ale unui bun, obținute ca rezultat al intervenției omului, cum ar fi recoltele de orice fel". În privința acestora, apreciem că pot fi încadrate în

[1] A se vedea și R. Dincă, *op. cit.*, p. 152.

categoria „alte foloase" pe care bunul vândut i le procură cumpărătorului. De exemplu, se vinde un teren agricol, iar cumpărătorul îl cultivă; în acest caz, terenul nu produce nici fructe naturale, nici fructe civile, dar produce fructe industriale, ca rezultat al intervenției cumpărătorului. De altfel, în opinia noastră, art. 1.721 C. civ. trebuie citit în felul următor: „În cazul în care nu s-a convenit altfel, cumpărătorul este ținut să plătească dobânzi asupra prețului din ziua dobândirii proprietății, dacă bunul produce fructe civile sau naturale, ori din ziua predării, dacă bunul nu produce fructe ***civile sau naturale***, însă îi procură alte foloase";

f) prin „dobânda asupra prețului", ca fruct civil, înțelegem *dobânda remuneratorie*. Potrivit art. 1 alin. (2) din O.G. nr. 13/2011, „Dobânda datorată de debitorul obligației de a da o sumă de bani la un anumit termen, calculată pentru perioada *anterioară* împlinirii termenului scadenței obligației, este denumită dobândă remuneratorie". În privința nivelului dobânzii remuneratorii, art. 2 din O.G. nr. 13/2011 prevede că, în cazul în care, potrivit dispozițiilor legale sau prevederilor contractuale, obligația este purtătoare de dobânzi remuneratorii și în absența stipulației exprese a nivelului acestora de către părți, se va plăti dobânda legală[1].

52. Cheltuielile aferente operațiunilor de plată a prețului. Potrivit art. 1.666 alin. (3) C. civ., „În absența unei clauze contrare, cheltuielile aferente operațiunilor de plată a prețului sunt în sarcina cumpărătorului". Aceasta înseamnă că eventualele *comisioane bancare* aferente operațiunilor de plată a prețului prin transfer din contul cumpărătorului în contul vânzătorului ori cheltuielile de deplasare sunt în sarcina cumpărătorului.

53. Garantarea creanței prețului. Art. 1.723 C. civ. prevede că, „Pentru garantarea obligației de plată a prețului, în cazurile prevăzute de lege vânzătorul beneficiază de un privilegiu sau, după caz, de o ipotecă legală asupra bunului vândut". Le vom analiza pe rând:

---

[1] Dobânda remuneratorie nu trebuie să fie confundată cu *dobânda penalizatoare*, care – potrivit art. 1 alin. (3) din O.G. nr. 13/2011 – reprezintă dobânda datorată de debitorul obligației bănești pentru neîndeplinirea obligației respective la scadență (în cazul nostru, dobânda penalizatoare este dobânda datorată de cumpărător în ipoteza în care nu plătește prețul la termenul stabilit; dobânzile penalizatoare reprezintă daune moratorii, adică *daune-interese*, iar **nu** fructe civile).

a) *În ceea ce priveşte privilegiul*, acesta este recunoscut în cazul în care bunul vândut este *mobil*. Potrivit art. 2.333 C. civ., privilegiul este preferința acordată de lege unui creditor în considerarea creanței sale. El acordă creditorului privilegiat doar *dreptul de a fi plătit cu prioritate* din prețul obținut în urma vânzării bunului grevat. Privilegiul este *indivizibil*, ceea ce înseamnă că întregul bun (fiecare parte a acestuia) este afectat garantării creanței privilegiate în totalitatea ei. De exemplu, dacă bunul este înstrăinat parțial, porțiunea neînstrăinată continuă să fie afectată garantării întregii creanțe privilegiate[1].

a.1) *Privilegiul special prevăzut de art. 2.339 alin. (1) lit. a) C. civ.* Potrivit acestui text de lege, „Creanțele privilegiate asupra anumitor bunuri mobile sunt următoarele: a) creanța vânzătorului neplătit pentru prețul bunului mobil vândut unei persoane fizice este privilegiată cu privire la bunul vândut, cu excepția cazului în care cumpărătorul dobândeşte bunul pentru serviciul sau exploatarea unei întreprinderi; [...]". Acest privilegiu a fost consacrat de lege în favoarea vânzătorului neplătit de bunuri mobile pornindu-se de la realitatea potrivit căreia prin încheierea contractului de vânzare patrimoniul cumpărătorului a sporit cu acest bun, patrimoniul vânzătorului s-a diminuat cu valoarea acestui bun şi nu ar fi normal ca bunul vândut să poată fi urmărit de către alți creditori ai cumpărătorului cât timp vânzătorul nu a fost plătit. De aceea, vânzătorul este preferat celorlalți creditori ai cumpărătorului[2].

Privilegiul vânzătorului unui bun mobil există numai în ipoteza în care *cumpărătorul este o persoană fizică care nu dobândeşte bunul pentru serviciul sau exploatarea unei întreprinderi*. Conform art. 3 alin. (3) C. civ., constituie *exploatarea unei întreprinderi* exercitarea sistematică, de către una ori mai multe persoane, a unei activități organizate ce constă în producerea, administrarea sau înstrăinarea de bunuri ori în prestarea de servicii, indiferent dacă are sau nu un scop lucrativ. În cazul în care cumpărătorul este o persoană juridică ori bunul mobil este dobândit pentru serviciul sau exploatarea unei întreprinderi, privilegiul nu mai există. Această normă juridică are drept scop protejarea creditorilor acelei întreprinderi (fiscul, salariații, alți creditori). Dacă bunul mobil a fost cumpărat de către o persoană fizică, iar *ulterior* bunul este afectat exploatării unei întreprinderi

[1] A se vedea L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *op. cit.*, p. 801.

[2] A se vedea B. Vişinoiu, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, *op. cit.*, p. 2435.

(de exemplu, autoturism ce urmează a fi folosit de cabinetul de avocatură al cumpărătorului), privilegiul subzistă, deoarece la data dobândirii cumpărătorul avea statutul de simplă persoană fizică şi în această calitate a încheiat contractul.

Art. 2.334 C. civ. dispune că privilegiile sunt opozabile terţilor fără să fie necesară înscrierea lor în registrele de publicitate, dacă prin lege nu se prevede altfel. Potrivit art. 2.342 C. civ.: „(1) În caz de concurs între privilegii sau între acestea şi ipoteci, creanţele se satisfac în ordinea următoare: 1. *creanţele privilegiate asupra unor bunuri mobile, prevăzute la art. 2.339*; 2. creanţele garantate cu ipotecă sau gaj. (2) Creditorul care beneficiază de un privilegiu special este preferat titularului unei ipoteci mobiliare perfecte dacă îşi înscrie privilegiul la arhivă înainte ca ipoteca să fi devenit perfectă[1]".

Dacă prin lege nu se prevede altfel, privilegiul special se stinge prin înstrăinarea, transformarea sau pieirea bunului. De asemenea, privilegiul se stinge odată cu stingerea creanţei garantate. În materia privilegiului vânzătorului bunului mobil neplătit, există o *excepţie*: art. 2.341 C. civ. dispune că, atunci când cumpărătorul vinde la rândul său bunul, privilegiul vânzătorului neplătit se exercită asupra bunului revândut, chiar dacă preţul celei de-a doua vânzări este încă neplătit de cel de-al doilea cumpărător, cu preferinţă faţă de privilegiul de care s-ar bucura primul cumpărător. De exemplu, dacă A i-a vândut un bun lui B, iar B nu i-a plătit preţul, dar i-a vândut acel bun lui C, iar C nu i-a plătit preţul lui B, atunci A poate cere vânzarea silită a bunului cumpărat de C şi neplătit, iar din preţul obţinut ca urmare a acestei vânzări silite se va plăti mai întâi preţul pe care B i-l datora lui A. În cazul în care preţul obţinut în cadrul vânzării silite este mai mare

[1] Potrivit art. 2.409 C. civ.: „(1) Ipoteca este *perfectă* atunci când produce efecte potrivit dispoziţiilor art. 2.387 [Ipoteca mobiliară se constituie prin încheierea contractului de ipotecă, însă ea produce efecte de la data la care obligaţia garantată ia naştere, iar constituitorul dobândeşte drepturi asupra bunurilor mobile ipotecate], iar formalităţile cerute de lege pentru publicitatea sa au fost îndeplinite. (2) Publicitatea ipotecilor mobiliare se asigură prin înscrierea acestora în arhivă, dacă prin lege nu se prevede altfel. (3) Ipoteca perfectă este opozabilă celorlalţi creditori ai constituitorului, celor care dobândesc ulterior drepturi asupra bunului ipotecat, precum şi tuturor celorlalte persoane". Pentru amănunte, a se vedea B. Vişinoiu, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, *op. cit.*, pp. 2544-2546.

decât cel datorat de B lui A, acea diferență îi va fi atribuită lui B (ca reprezentând o parte din prețul pe care C îl datorează lui B).

a.2) *Privilegiul celui care exercită un drept de retenție – art. 2.339 alin. (1) lit. b) C. civ.* Presupunând că în momentul realizării acordului de voință dreptul de proprietate asupra bunului mobil s-a strămutat în mod automat din patrimoniul vânzătorului în cel al cumpărătorului, acesta din urmă trebuie să plătească prețul şi ulterior vânzătorul trebuie să predea bunul (art. 1.693 C. civ.). În cazul în care cumpărătorul nu plăteşte prețul, vânzătorul are un drept de retenție asupra bunului, putând să rețină acel bun cât timp cumpărătorul nu plăteşte prețul. Art. 2.339 alin. (1) lit. b) C. civ., cu referire la bunurile *mobile*, prevede: „creanța celui care exercită un drept de retenție este privilegiată cu privire la bunul asupra căruia se exercită dreptul de retenție, atât timp cât acest drept subzistă".

Trăsăturile privilegiului vânzătorului-retentor sunt următoarele:

i) se aplică şi în cazul în care cumpărătorul este o persoană juridică sau o persoană fizică care dobândeşte bunul pentru serviciul sau exploatarea unei întreprinderi;

ii) alin. (2) al art. 2.339 C. civ. dispune că, în caz de concurs cu privilegiul vânzătorului neplătit pentru prețul bunului mobil vândut [adică privilegiul consacrat de art. 2.339 alin. (1) lit. a) C. civ.], va avea prioritate acesta din urmă, *orice stipulație contrară fiind considerată nescrisă*. De exemplu, A i-a vândut un bun mobil lui B, acesta din urmă nu i-a plătit prețul lui A şi i-a vândut bunul lui C, însă C nu a plătit prețul, iar B nu a predat bunul. În acest caz va avea prioritate A, iar nu B, chiar dacă B este titularul dreptului de retenție;

iii) privilegiul vânzătorului-retentor are prioritate în raport cu o ipotecă mobiliară, însă numai dacă se înscrie cu prioritate la Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare înainte ca ipoteca să fi devenit perfectă;

iv) şi în acest caz privilegiul se stinge prin înstrăinarea, transformarea sau pieirea bunului. De asemenea, privilegiul se stinge odată cu stingerea creanței garantate.

b) *În ceea ce priveşte ipoteca legală*, art. 2.386 pct. 1 teza I C. civ. prevede că beneficiază de ipotecă legală *vânzătorul, asupra bunului* ***imobil*** *vândut, pentru prețul datorat*, iar potrivit art. 2.346 C. civ., dacă prin lege nu se prevede altfel, ipoteca nu este opozabilă terților decât din ziua înscrierii sale în registrele de publicitate.

Potrivit art. 37 alin. (6) şi (8) din Legea nr. 7/1996, în toate cazurile când prin lege se acordă un privilegiu imobiliar sau *o ipotecă legală* pentru garantarea vreunui drept sau creanţe, *acestea se vor înscrie* ***din oficiu*** *în cartea funciară*, cu excepţia situaţiei în care părţile renunţă în mod expres la acest beneficiu; înscrierea privilegiului sau a ipotecii legale se face, de regulă, în temeiul înscrisului din care rezultă creanţa privilegiată sau care conferă dreptul de a lua o inscripţie ipotecară. Privilegiile sau *ipotecile legale* se vor înscrie pentru suma prevăzută în înscris; dacă creanţa nu este determinată, pentru suma maximă arătată în cerere, precum şi cuantumul dobânzii[1].

54. Sancţiunea neplăţii preţului. Potrivit art. 1.724 C. civ., „Când cumpărătorul nu a plătit, vânzătorul este îndreptăţit să obţină fie executarea silită a obligaţiei de plată, fie rezoluţiunea vânzării, precum şi, în ambele situaţii, daune-interese, dacă este cazul". Aşadar, în caz de neexecutare, totală sau parţială, a obligaţiei de plată a preţului de către cumpărător, vânzătorul poate alege între mai multe *posibilităţi*:

54.1. Vânzătorul poate cere *obligarea cumpărătorului la executarea în natură a obligaţiei*, care este totdeauna posibilă (dacă debitorul este solvabil), deoarece are ca obiect o sumă de bani. Acţiunea în plata preţului – având un asemenea obiect – are *caracter personal* şi se prescrie în termenul general de *3 ani*. Vânzătorul poate solicita obligarea cumpărătorului şi la plata daunelor-interese moratorii, care se acordă potrivit regulilor consacrate de art. 1.535 C. civ.[2].

---

[1] Potrivit art. 78 alin. (2) şi (3) din Legea nr. 71/2011: „(2) Privilegiile speciale imobiliare, înscrise fie în vechile registre de publicitate imobiliară, fie în noile cărţi funciare până la intrarea în vigoare a Codului civil sau, după caz, în condiţiile prevăzute la alin. (1), se convertesc de plin drept în ipoteci legale după expirarea unui termen de un an de la intrarea în vigoare a Codului civil sau, după caz, de la data înscrierii şi se vor supune dispoziţiilor Codului civil. (3) De la data intrării în vigoare a Codului civil, privilegiile speciale imobiliare prevăzute în legi speciale devin ipoteci legale şi vor fi supuse regimului prevăzut de Codul civil pentru ipoteci legale".

[2] În practica instanţei supreme (a se vedea s. a II-a, dec. nr. 1422/2016, publicată pe *www.scj.ro*) s-a decis că „Sintagma «cursul B.N.R. din data efectuării plăţii», inserată în contractul de vânzare-cumpărare încheiat de părţi, care au prevăzut că plata preţului stabilit în euro se va face, în baza facturii emise de vânzătoare, în moneda naţională, nu

În practica judiciară[1] s-a statuat în sensul că pentru repararea integrală a prejudiciului *este posibil cumulul actualizării cu rata inflației a prețului neplătit la scadență cu dobânda legală moratorie.* În timp ce dobânda moratorie reprezintă o sancțiune pentru neexecutarea obligației de plată, actualizarea cu rata inflației reprezintă valoarea reală a obligației băneşti la data efectuării plății.

54.2. Vânzătorul nu este însă obligat să ceară executarea silită. El poate, renunțând la această posibilitate, să invoce ***excepția de neexecutare a contractului***, *dacă bunul vândut nu a fost predat cumpărătorului.* După cum am arătat în cele ce precedă[2], potrivit art. 1.693 C. civ., „În lipsa unui termen, cumpărătorul poate cere predarea bunului de îndată ce prețul este plătit". Aşadar, dacă prețul nu a fost plătit, vânzătorul poate refuza predarea bunului, invocând excepția de neexecutare a contractului.

Dacă obligația de plată a prețului este *afectată de un termen*, vânzătorul nu mai poate invoca excepția de neexecutare, ci trebuie să predea bunul. Cu toate acestea, dacă, după vânzare, cumpărătorul a devenit insolvabil ori garanțiile acordate vânzătorului s-au diminuat (de pildă, construcția ipotecată s-a deteriorat ori valoarea sa de piață a scăzut, fideiusorul a devenit insolvabil ori situația lui patrimonială s-a înrăutățit etc.), *vânzătorul poate suspenda executarea obligației de predare* cât timp cumpărătorul nu acordă garanții îndestulătoare că va plăti prețul la termenul stabilit. Dacă însă, la data încheierii contractului, vânzătorul cunoştea insolvabilitatea cumpărătorului, atunci acesta din urmă păstrează beneficiul termenului, dacă starea sa de insolvabilitate nu s-a agravat în mod substanțial (art. 1.694 C. civ.). Starea de insolvabilitate rezultă din inferioritatea activului patrimonial ce

---

desemnează faptul că se calculează un curs valutar deosebit în raport de momentul la care se achită efectiv prețul consemnat în factura emisă de către vânzătoare, ci împrejurarea că naşterea obligației pecuniare şi, respectiv, data scadenței datoriei are loc la momentul emiterii facturii cu prețul convenit, cumpărătoarei revenindu-i obligația de a achita din acel moment prețul în echivalentul în lei. Este necesar a se avea în vedere cursul valutar de la data emiterii facturii, pentru că doar atunci se poate discuta despre exigibilitatea obligației de plată, despre momentul naşterii raportului juridic obligațional şi despre eventualele întârzieri la plată, generatoare de penalități".

[1] A se vedea ICCJ, s. a II-a civ., dec. nr. 4426/2013, publicată pe *www.scj.ro*.

[2] A se vedea *supra*, nr. 30.

poate fi supus, potrivit legii, executării silite, față de valoarea totală a datoriilor exigibile.

54.3. Vânzătorul poate obține *rezoluțiunea contractului de vânzare*[1] *potrivit regulilor generale*[2], cumpărătorul putând fi obligat și la plata *daunelor-interese*. Rezoluțiunea poate fi cerută și pentru neplata parțială a prețului[3], precum și în cazul neplății dobânzii prețului[4]. Noul Cod civil prevede și unele *reguli speciale*:

a) *În materia vânzării de bunuri* ***mobile***, art. 1.727 C. civ. prevede că: „(1) Atunci când vânzarea s-a făcut fără termen de plată, iar cumpărătorul nu a plătit prețul, vânzătorul poate ca, în cel mult 15 zile de la data predării, să declare rezoluțiunea fără punere în întârziere și să ceară restituirea bunului mobil vândut, cât timp bunul este încă în posesia cumpărătorului și nu a suferit transformări. (2) În cazul prevăzut la alin. (1), dacă acțiunea în restituire nu a fost introdusă în condițiile stabilite de acesta, vânzătorul nu

---

[1] În practică s-a decis că vânzătorul nu poate fi obligat să ceară rezoluțiunea, dacă a optat pentru obligarea cumpărătorului la plata prețului (TJ Timiș, dec. civ. nr. 983/1977, în RRD nr. 6/1978, p. 65). Pe de altă parte, faptul de a fi urmărit mai întâi plata prețului nu-i răpește vânzătorului dreptul de a renunța la acest mijloc de executare și de a recurge la rezoluțiunea vânzării (Cas. I, dec. nr. 186/1925, în *C. civ. adnotat*, vol. III, p. 480, nr. 19) cât timp instanța nu s-a pronunțat cu privire la prima cerere.

[2] Rezoluțiunea poate fi judiciară sau, după caz, poate fi declarată unilateral de către vânzător ori poate opera de plin drept, în condițiile prevăzute de art. 1.550 și urm. C. civ. A se vedea și: V. Stoica, *Modurile de operare a rezoluțiunii și mecanismul declarației unilaterale de rezoluțiune*, în lucrarea „Liber amicorum Liviu Pop", *op. cit.*, pp. 888-897; V. Diaconiță, *Condițiile substanțiale ale rezoluțiunii în noul Cod civil*, în RRDP nr. 6/2012, pp. 82-133.

[3] A se vedea C. Ap. Ploiești, dec. civ. nr. 1314/1998, publicată pe *Indaco Lege 4*. Trebuie avute în vedere prevederile art. 1.551 alin. (1) teza I C. civ., potrivit cărora „Creditorul [vânzătorul] nu are dreptul la rezoluțiune atunci când neexecutarea este de mică însemnătate", dar el are dreptul la reducerea proporțională a prestației sale dacă, după împrejurări, aceasta este posibilă, iar dacă reducerea prestațiilor nu poate avea loc, vânzătorul nu are dreptul decât la daune-interese [art. 1.551 alin. (2) și (3) C. civ.].

[4] „Dreptul vânzătorului de a cere rezoluțiunea vânzării poate fi exercitat și atunci când nu i s-a plătit dobânda prețului, care este o parte din acest preț și la fel garantată de lege" (Cas. I, dec. nr. 584/1924, în *C. civ. adnotat*, vol. III, p. 480, nr. 14; Cas. I, dec. nr. 387/1928, în *Jurisprudența generală 1928*, nr. 709, citată de V. Terzea, *op. cit.*, vol. II, pp. 805-806, nr. 2). Și în cazul neplății dobânzii trebuie verificată eventuala incidență a art. 1.551 alin. (1) teza I C. civ.

mai poate opune celorlalți creditori ai cumpărătorului efectele rezoluțiunii ulterioare a contractului pentru neplata prețului. Dispozițiile art. 1.648 sau ale art. 1.649, după caz, rămân aplicabile".

După cum este cunoscut, vânzarea unui bun mobil însoțită de predarea acestuia cumpărătorului poate deveni extrem de „periculoasă" pentru vânzător atunci când cumpărătorul nu a plătit prețul. Cum în materia bunurilor mobile posesia reprezintă cea mai bună dovadă a dreptului de proprietate, există riscul ca bunul să fie vândut de către cumpărător unui terț de bună-credință, iar vânzătorul să intre în concurs cu alți creditori ai cumpărătorului. Ținând seama de aceste realități, legiuitorul a urmărit să îl protejeze pe vânzător prin consacrarea unui caz de *rezoluțiune* ***unilaterală*** *a contractului de vânzare, fără punere în întârziere*[1].

Pentru ca vânzătorul **să poată declara rezoluțiunea fără punere în întârziere și să ceară restituirea bunului mobil vândut** (vânzătorul fiind astfel *preferat celorlalți creditori ai cumpărătorului*), trebuie să fie îndeplinite *în mod cumulativ* următoarele condiții:

i) vânzarea să se fi făcut fără termen de plată. Dacă a fost stabilit un termen, vânzătorul nu poate declara rezoluțiunea, pentru că obligația cumpărătorului nu a ajuns la scadență. Stabilind un termen de plată, vânzătorul și-a asumat riscurile care decurg din deteriorarea situației patrimoniale a cumpărătorului;

ii) cumpărătorul să nu fi plătit prețul. Dacă prețul a fost plătit integral, nu mai există motive pentru declararea rezoluțiunii. În schimb, dacă prețul a fost plătit doar parțial, se poate declara rezoluțiunea;

iii) declararea rezoluțiunii să intervină în termen de cel mult 15 zile de la data predării. Termenul este *de decădere* și legiuitorul a dorit să îl stimuleze pe vânzător să tranșeze cât mai rapid această situație anormală în care

[1] Precizăm că regula este punerea în întârziere a cumpărătorului și numai dacă acesta nu își execută obligația în termenul stabilit se poate obține rezoluțiunea contractului (art. 1.522 coroborat cu art. 1.516 C. civ.). Pentru detalii, a se vedea I.F. Popa, *Rezoluțiunea și rezilierea contractelor în noul Cod civil*, Ed. Universul Juridic, București, 2012, pp. 98-101. Pentru o ipoteză în care acțiunea în rezoluțiunea vânzării pentru neachitarea integrală a prețului a fost respinsă cu motivarea că pârâții-cumpărători nu au fost puși în întârziere înainte de introducerea acțiunii, iar pe parcursul procesului aceștia și-au executat obligația, a se vedea C. Ap. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 561/1999, în *Culegere de practică judiciară în materie civilă 1999*, pp. 87-89. A se vedea și ICCJ, s. civ. propr. int., dec. nr. 892/2009, publicată pe *www.scj.ro*.

cumpărătorul are calitatea de proprietar al bunului mobil (putând exercita toate atributele acestui drept, inclusiv dispoziția), dar nu a plătit prețul;

iv) bunul să se afle în posesia cumpărătorului. Dacă bunul a fost înstrăinat, textul nu mai poate primi aplicare;

v) bunul să nu fi suferit transformări. De exemplu, dispoziția legală nu este aplicabilă dacă un animal a fost sacrificat, iar carnea a fost preparată sau grâul a fost transformat în făină pentru patiserie ori materialele de construcție au fost încorporate într-o clădire realizată de către cumpărător.

Dacă aceste condiții *nu* sunt îndeplinite, sancțiunea este aceea că vânzătorul nu mai poate opune celorlalți creditori ai cumpărătorului efectele rezoluțiunii ulterioare a contractului pentru neplata prețului[1]. Așadar, vânzătorul poate obține rezoluțiunea vânzării și după expirarea termenului de 15 zile și chiar dacă nu sunt îndeplinite celelalte condiții, dar el nu se va mai bucura de statutul privilegiat de a obține restituirea bunului vândut în natură, ci restituirea se va face în condițiile prevăzute de art. 1.648-1.649 C. civ. relative la restituirea prestațiilor atunci când au fost încheiate cu terții acte juridice cu privire la bunul vândut. De exemplu, atunci când cumpărătorul a înstrăinat, cu titlu oneros, bunul mobil neplătit unui terț dobânditor de bună-credință, acesta din urmă poate invoca dispozițiile art. 937 alin. (1) C. civ., care îi conferă statutul de proprietar al bunului mobil din momentul în care terțul a luat bunul mobil în posesie efectivă.

b) *În materia vânzării bunurilor* ***imobile***, sunt incidente, *în primul rând*, prevederile art. 1.728 C. civ., potrivit cărora, „Atunci când vânzarea are ca obiect un bun imobil și s-a stipulat că în cazul în care nu se plătește prețul la termenul convenit cumpărătorul este de drept în întârziere, acesta din urmă poate să plătească și după expirarea termenului cât timp nu a primit declarația de rezoluțiune din partea vânzătorului". Legiuitorul a avut în vedere faptul că pentru vânzător poate fi mai avantajos să primească prețul – fie și cu o oarecare întârziere – decât să obțină rezoluțiunea vânzării, cu toate inconvenientele generate de aceasta. Soluția nu este de natură a-l prejudicia pe vânzător, care amână momentul emiterii declarației de rezoluțiune, atitudine

[1] A se vedea și C. Ap. Galați, s. a II-a civ., dec. nr. 135/2014, publicată pe *www.rolii.ro*. În speță, vânzătorul nu a declarat rezoluțiunea în termen de 15 zile și, în condițiile în care cumpărătorul a intrat ulterior în insolvență, instanța a decis că vânzătorul își poate valorifica drepturile numai în cadrul procedurii insolvenței, înscriindu-se la masa credală, potrivit legii.

care uneori este generată și de angajamentul cumpărătorului de a plăti prețul în cel mai scurt timp, chiar dacă termenul prevăzut în contract a fost depășit. În schimb, dacă plata prețului s-a realizat după ce cumpărătorul a primit declarația de rezoluțiune, contractul de vânzare este desființat, fiind incidente prevederile art. 1.554 C. civ. relative la efectele rezoluțiunii. Părțile pot să încheie ulterior un nou contract de vânzare, însă cel inițial este desființat.

În al doilea rând, cu privire la efectele rezoluțiunii *față de terți*, art. 1.729 C. civ. dispune că „Rezoluțiunea vânzării unui imobil are efecte față de terți în condițiile stabilite la art. 909 și 910". Problema care se pune este aceea de a ști care vor fi efectele contractului de vânzare în situația în care cumpărătorul a încheiat acte juridice cu terții și ulterior intervine rezoluțiunea contractului de vânzare având ca obiect un imobil.

Câteva precizări sunt necesare:

i) În lumina art. 909 alin. (1) C. civ., dacă în cartea funciară existau mențiuni cu privire la faptul că nu a fost plătit prețul de către cumpărător (de exemplu: a fost înscrisă ipoteca legală pe care o are vânzătorul, asupra bunului **imobil** vândut, pentru prețul datorat, potrivit art. 2.386 pct. 1 teza I C. civ.; a fost notată, conform art. 902 alin. (2) pct. 19 C. civ., acțiunea în rezoluțiunea vânzării pentru neplata prețului; terțul a cunoscut pe altă cale – de pildă, fiind informat de către vânzător printr-o notificare expediată prin intermediul unui executor judecătoresc – că nu a fost plătit prețul), iar terțul a încheiat contractul translativ de proprietate privind imobilul în aceste condiții, *vânzătorul va putea obține rectificarea cărții funciare*[1]. Admiterea acțiunii în rectificare va avea ca efect *radierea dreptului de proprietate al terțului*, iar vânzătorul va fi menționat în calitatea sa de proprietar ca o consecință a admiterii acțiunii în rezoluțiune, ce produce efecte retroactive.

ii) Rectificarea intabulării ca urmare a rezoluțiunii contractului de vânzare se face în temeiul art. 908 alin. (1) pct. 3 C. civ., care prevede că orice persoană interesată poate cere rectificarea unei intabulări dacă nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia s-a făcut înscrierea.

iii) Sub rezerva prescripției dreptului la acțiunea în rezoluțiune, acțiunea în rectificare este *imprescriptibilă* față de cumpărător, precum și față de

[1] Potrivit art. 907 alin. (2) C. civ., „Prin *rectificare* se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înscrieri inexacte efectuate în cartea funciară".

terțul care a dobândit cu rea-credință dreptul înscris în folosul său. Dacă acțiunea în rezoluțiune introdusă pe cale separată a fost admisă, acțiunea în rectificare este, de asemenea, *imprescriptibilă* atât împotriva cumpărătorului, cât și împotriva terților care au dobândit un drept real de la cumpărător după ce acțiunea în rezoluțiune a fost notată în cartea funciară [art. 909 alin. (1) C. civ.][1].

iv) **Nu se poate** introduce o acțiune în rectificare împotriva terțului *de bună-credință* care a dobândit cu titlu oneros un drept tabular de la cumpărător, chiar dacă ulterior se desființează contractul de vânzare din cauza neplății prețului. În schimb, conform art. 909 alin. (2) C. civ., față de terțele persoane care au dobândit *cu bună-credință* un drept real prin donație sau legat cu titlu particular, acțiunea în rectificare, sub rezerva prescripției dreptului la acțiunea de fond, nu se va putea introduce decât în *termenul de decădere de 5 ani*, socotiți de la înregistrarea cererii lor de înscriere.

v) Buna sau reaua-credință a terțului dobânditor se apreciază luându-se în considerare prevederile art. 901 alin. (2) C. civ.[2].

vi) Art. 910 C. civ. dispune că: „(1) Hotărârea prin care se admite rectificarea unei înscrieri nu va aduce atingere drepturilor înscrise în folosul celor care nu au fost părți în cauză. (2) Dacă însă acțiunea în rectificare a fost notată în cartea funciară, hotărârea judecătorească de admitere se va înscrie, din oficiu, și împotriva acelora care au dobândit vreun drept tabular după notare, care se va radia odată cu dreptul autorului lor". Această dispoziție legală este deosebit de utilă pentru vânzător și îl scutește pe acesta de formularea unei noi acțiuni în contradictoriu cu cel care a dobândit un drept tabular după notarea în cartea funciară a acțiunii în rectificare. De exemplu, dacă acțiunea în rectificare a fost introdusă împotriva dobânditorului A și a fost notată în cartea funciară, hotărârea judecătorească prin care s-a admis

---

[1] Așadar, este foarte important pentru vânzător să își noteze în cartea funciară acțiunea în rezoluțiunea vânzării pentru neplata prețului imediat după ce introduce cererea de chemare în judecată, mai ales dacă nu a fost înscrisă ipoteca legală potrivit art. 2.386 pct. 1 teza I C. civ.

[2] „Terțul dobânditor este considerat de bună-credință numai dacă, la data înregistrării cererii de înscriere a dreptului în folosul său, sunt îndeplinite următoarele condiții: a) nu a fost înregistrată nicio acțiune prin care se contestă cuprinsul cărții funciare; b) din cuprinsul cărții funciare nu rezultă nicio cauză care să justifice rectificarea acesteia în favoarea unei alte persoane; și c) nu a cunoscut, pe altă cale, inexactitatea cuprinsului cărții funciare."

această acțiune va produce efecte și împotriva subdobânditorului B (căruia A i-a vândut imobilul după notarea acțiunii în rectificare). Dreptul lui B se va radia odată cu dreptul lui A, chiar dacă B nu a fost parte în procesul derulat între vânzător și A.

B. Luarea în primire a bunului vândut

55. Reguli aplicabile. Corelativ cu obligația de predare a vânzătorului, cumpărătorul este obligat să ia în primire bunul vândut la locul și la termenul la care vânzătorul este obligat să-l predea. Potrivit art. 1.666 alin. (2) C. civ., cheltuielile de preluare și transport de la locul executării sunt în sarcina cumpărătorului, dacă nu s-a convenit altfel.

În privința bunurilor *mobile*, există și unele *reguli speciale*:

55.1. Cumpărătorul este de drept în întârziere în două ipoteze:

a) Potrivit art. 1.725 alin. (1) C. civ., „În cazul vânzării bunurilor mobile, cumpărătorul este de drept în întârziere cu privire la îndeplinirea obligațiilor sale dacă, la scadență, nici nu a plătit prețul și nici nu a preluat bunul".

Atitudinea cumpărătorului este de natură a-l prejudicia pe vânzător, care trebuie să conserve bunul în continuare (suportând eventualele cheltuieli de depozitare, pază, cazare, transport etc.), și, în plus, îl privează pe vânzător de prețul bunului vândut. După cum se observă, cumpărătorul este de drept în întârziere dacă nu și-a îndeplinit niciuna dintre cele două obligații. Deoarece cumpărătorul este de drept în întârziere:

i) vânzătorul poate emite declarația unilaterală de rezoluțiune, conform art. 1.552 alin. (1) C. civ.[1]. În cazul emiterii declarației unilaterale de rezoluțiune, vânzătorul poate solicita *și daune-interese*, conform art. 1.549 alin. (1) C. civ., dar în acest caz va trebui să se adreseze instanței de judecată[2];

ii) devin aplicabile prevederile art. 1.274 alin. (2) C. civ. relative la suportarea riscului contractului. Astfel, *cumpărătorul* (creditorul obligației

[1] „Rezoluțiunea sau rezilierea contractului poate avea loc prin notificarea scrisă a debitorului atunci când părțile au convenit astfel, *când debitorul se află de drept în întârziere* ori când acesta nu a executat obligația în termenul fixat prin punerea în întârziere."

[2] A se vedea V. Stoica, *Modurile de operare a rezoluțiunii și mecanismul declarației unilaterale de rezoluțiune*, *cit. supra*, p. 894.

de predare) pus în întârziere *preia riscul pieirii fortuite a bunului* şi el nu se poate libera chiar dacă ar dovedi că bunul ar fi pierit şi în cazul în care obligaţia de predare (preluare) ar fi fost executată la timp.

b) Art. 1.725 alin. (2) C. civ. prevede că, în cazul bunurilor mobile supuse deteriorării rapide sau deselor schimbări de valoare, cumpărătorul este de drept în întârziere în privinţa preluării lor, atunci când nu le-a preluat în termenul convenit, chiar dacă preţul a fost plătit, sau atunci când a solicitat predarea, fără să fi plătit preţul.

Textul are în vedere, pe de o parte, bunurile mobile supuse deteriorării rapide (cum ar fi legumele, fructele etc.), iar pe de altă parte, bunurile mobile supuse deselor schimbări de valoare (cum ar fi acţiunile la diverse societăţi, cerealele, petrolul, aurul etc.).

Spre deosebire de ipoteza de la alin. (1), în care cumpărătorul este de drept în întârziere dacă nu şi-a îndeplinit *niciuna* dintre cele două obligaţii – plata preţului şi preluarea bunului –, alin. (2) are în vedere situaţia în care cumpărătorul nu şi-a îndeplinit *o singură obligaţie*: fie nu a preluat bunul[1] (chiar dacă a plătit preţul), fie nu a plătit preţul (dar cere predarea bunului). Aşadar, cumpărătorul şi-a executat una dintre obligaţii. Diferenţa de tratament juridic dintre ipotezele de la alin. (1) şi (2) ale art. 1.725 C. civ. se datorează importanţei deosebite a respectării termenului de luare în primire în cazurile reglementate de alin. (2).

Ne aflăm în ipoteza normei juridice numai dacă în contract s-a stipulat *termenul* luării în primire a bunului (cu care se asimilează convenţia tacită rezultând din uzuri[2]).

Întrucât este de drept în întârziere, cumpărătorul – debitor al obligaţiei de preluare – suportă riscul pieirii fortuite a bunului, iar vânzătorul poate emite declaraţia unilaterală de rezoluţiune, cumpărătorul putând fi obligat şi la plata daunelor-interese.

Întrucât dispoziţia legală a fost stipulată în favoarea vânzătorului, acesta poate alege să nu emită declaraţia unilaterală de rezoluţiune, ci să ceară cumpărătorului să îşi execute obligaţia[3].

---

[1] Este necesar ca nerespectarea termenului de preluare să nu se datoreze faptei vânzătorului (a se vedea D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 237).

[2] A se vedea Mazeaud, *op. cit.*, p. 836, nr. 1025.

[3] În art. 1370 C. civ. 1864 se prevedea că, „La vânzări de denariate [producte] şi de lucruri mobile, vânzarea se va rezolvi de drept şi fără interpelare [fără punere în

55.2. Executarea directă. În trecut, în doctrina de drept comercial, executarea directă a fost cunoscută sub denumirea de *vânzare sau cumpărare coactivă (în cont)*, fiind reglementată în art. 68 din Codul comercial[1].

Cu ocazia elaborării noului Cod civil, legiuitorul s-a inspirat atât din prevederile art. 68 C. com., cât şi din dispoziţiile art. 1.515 şi 1.516 C. civ. italian. S-a apreciat că este mai potrivită denumirea de „executare directă"[2].

Vânzătorul sau cumpărătorul, după caz, poate obţine, în condiţii de celeritate, executarea în natură a obligaţiei corelative dreptului său din partea unei alte persoane. Această figură juridică urmăreşte să protejeze pe una dintre părţile contractului de vânzare, în condiţiile în care cealaltă parte nu şi-a executat obligaţiile care îi incumbă. În plus, bunurile sunt valorificate în mod corespunzător, evitându-se pierderi suplimentare.

a) Vânzarea directă. Când cumpărătorul unui bun **mobil** nu îşi îndeplineşte obligaţia de preluare sau de plată, **vânzătorul** are facultatea de a depune lucrul vândut într-un depozit, la dispoziţia şi pe cheltuiala cumpărătorului, sau de a-l vinde. Vânzarea se va face prin licitaţie publică sau chiar pe preţul curent, dacă lucrul are un preţ la bursă sau în târg ori stabilit de lege, de către o persoană autorizată de lege pentru asemenea acte şi cu dreptul pentru vânzător la plata diferenţei dintre preţul convenit la prima vânzare şi cel efectiv obţinut, precum şi la daune-interese [art. 1.726 alin. (1) şi (2) C. civ.].

Câteva *precizări* sunt necesare:

i) Textul se referă la bunuri mobile, fără a deosebi dacă acestea sunt fungibile sau nefungibile.

ii) Cumpărătorul nu şi-a executat obligaţia de preluare (chiar dacă a plătit preţul) ori nu şi-a executat obligaţia de plată a preţului (dar solicită predarea). *A fortiori*, prevederea legală se va aplica dacă niciuna dintre obligaţii nu a fost executată.

iii) În ceea ce priveşte depunerea bunului vândut într-un depozit, în doctrină[3] s-a arătat, în mod întemeiat, că „este necesar ca sediul depozitarului

---

întârziere] în folosul vânzătorului, după expirarea termenului pentru ridicarea lor". Pentru amănunte, a se vedea Fr. Deak, *op. cit.*, vol. I, 2006, p. 132.

[1] Abrogat prin art. 230 lit. c) din Legea nr. 71/2011.

[2] *Coattivo* înseamnă „obligatoriu, forţat".

[3] O. Căpăţînă, *Executarea pe socoteala cocontractantului a obligaţiilor părţilor în vânzarea-cumpărarea comercială*, în RDC nr. 10/1996, p. 11.

să coincidă cu locul de destinație fixat prin contractul de vânzare, deoarece cumpărătorul trebuie să găsească marfa convenită la punctul de unde s-a angajat să o preia. În scopul arătat, vânzătorul va pune în toate cazurile în sarcina depozitarului obligația de a ține marfa la dispoziția cumpărătorului".

Întrucât bunul vândut este depus „la dispoziția și pe cheltuiala cumpărătorului", depozitarul are obligația restituirii bunului către cumpărător. Evident, cumpărătorul trebuie să facă dovada plății către vânzător a prețului vânzării (dacă acesta nu fusese plătit) și să plătească remunerația către depozitar, împreună cu eventualele cheltuieli efectuate pentru păstrarea bunului și, dacă este cazul, cu despăgubirile pentru toate pierderile suferite de către depozitar ca urmare a depozitării bunului (art. 2.122-2.123 C. civ.). Depozitarul poate invoca, în condițiile legii, dreptul de retenție (art. 2.495 și urm. C. civ.)[1].

iv) Vânzătorul decide să vândă bunul mobil mai ales atunci când cumpărătorul nu a plătit prețul. Pentru a se evita abuzuri din partea vânzătorului, legea prevede că vânzarea se va face prin licitație publică sau chiar pe prețul curent, dacă bunul are un preț la bursă sau în târg ori stabilit de lege, de către o persoană autorizată de lege pentru asemenea acte. Doctrina[2] și jurisprudența[3] au reținut subsidiaritatea licitației față de vânzarea pe prețul curent. „Persoana autorizată de lege" poate fi, de exemplu, un agent de bursă[4] sau un executor judecătoresc.

v) Dacă prețul obținut de către vânzător este mai mic decât cel convenit cu cumpărătorul, vânzătorul va avea dreptul la diferența de preț pierdută. În schimb, dacă prețul obținut va fi mai mare decât cel pe care trebuia să îl plătească cumpărătorul, acesta din urmă nu va avea dreptul la diferență, pentru că norma juridică urmărește să îl protejeze exclusiv pe vânzător.

vi) Daunele-interese la care se referă textul de lege pot consta în plata serviciilor avocațiale (consultațiile juridice care i s-au acordat vânzătorului pentru salvgardarea dreptului său), plata remunerației depozitarului (dacă

---

[1] O. Căpățînă, *op. cit.*, în RDC nr. 10/1996, p. 13.

[2] *Idem*, *Executarea pe socoteala cocontractantului a obligațiilor părților în vânzarea-cumpărarea comercială*, în RDC nr. 11/1996, pp. 13-14.

[3] Cas., dec. nr. 97/1892, citată de O. Căpățînă, *op. cit.*, RDC nr. 11/1996, p. 14.

[4] Potrivit art. 3 lit. a) din Legea nr. 357/2005 privind bursele de mărfuri, *agentul de bursă* este persoana fizică împuternicită de o persoană juridică sau de o persoană fizică să negocieze oferte, să efectueze tranzacții și să încheie contracte în numele și pe contul persoanei juridice/fizice care l-a împuternicit.

anterior vânzării bunurile au fost depozitate), plata cheltuielilor de executare (de exemplu, onorariul care i s-a plătit executorului judecătoresc sau agentului de bursă autorizat să vândă bunurile) şi orice alte cheltuieli ocazionate de vânzare. Totodată, vânzătorul are dreptul şi la repararea beneficiului nerealizat (*lucrum cessans*), cum ar fi, de exemplu, pierderea suferită „dacă o afacere subsecventă eşuează din cauza neexecutării vânzării originare"[1].

b) Cumpărarea directă. În cazul în care contractul de vânzare are ca obiect bunuri fungibile, adică „bunurile determinabile după număr, măsură sau greutate, astfel încât pot fi înlocuite unele prin altele în executarea unei obligaţii"[2], supuse unui preţ curent (adică unui preţ la bursă sau în târg[3] ori stabilit de lege), iar contractul nu a fost executat din culpa vânzătorului, **cumpărătorul** are dreptul de a cumpăra bunuri de acelaşi gen pe cheltuiala vânzătorului, prin intermediul unei persoane autorizate [art. 1.726 alin. (3) C. civ.].

În doctrină[4] s-a arătat că procedura de cumpărare pe cheltuiala vânzătorului „rămâne totuşi posibilă în cazul în care cumpărătorul a refuzat în mod justificat să preia marfa ce formase obiectul contractului originar (fiindcă, de exemplu, i se expediase un alt sortiment decât cel comandat)". Totodată, această procedură poate fi aplicată „în cazul unei lipse cantitative importante, contractul nou (cel subsidiar) urmând să se mărginească, desigur, numai la diferenţa în minus".

Bunurile procurate de către cumpărător trebuie să fie „de acelaşi gen" cu cele contractate şi nelivrate de către vânzător, ceea ce presupune acelaşi sortiment, precum şi aceeaşi calitate şi cantitate stipulate în contract[5].

Cumpărătorul are dreptul de a pretinde diferenţa dintre suma ce reprezintă cheltuielile achiziţionării bunurilor şi preţul convenit cu vânzătorul, precum şi la daune-interese, dacă este cazul [art. 1.726 alin. (4) C. civ.]. Daunele-interese pot consta în cheltuielile noii vânzări, cele de preluare şi transport al bunurilor, onorariul persoanei autorizate să cumpere etc.

---

[1] O. Căpăţînă, *op. cit.*, RDC nr. 11/1996, p. 18.

[2] Art. 543 alin. (2) C. civ.

[3] Cazul clasic este acela al cerealelor, care se vând în mod constant în târguri.

[4] O. Căpăţînă, *op. cit.*, RDC nr. 10/1996, p. 15.

[5] *Ibidem*. A se vedea şi Hotărârea nr. 27 din 12 iunie 1972 a Curţii de Arbitraj Comercial Internaţional de la Bucureşti, citată în acest articol, la p. 15.

c) Aspecte comune privind executarea directă

i) În ceea ce privește *natura juridică*, dacă vânzătorul vinde bunul mobil unui terț ori cumpărătorul procură bunuri fungibile de la un terț, în ambele cazuri utilizându-se procedura executării directe, ne aflăm în prezența unei *rezoluțiuni atipice, implicite* a contractului de vânzare inițial, urmată de încheierea unui nou contract de vânzare cu terțul, asigurându-se finalmente o executare în natură a obligației[1].

ii) Art. 1.726 alin. (5) C. civ. prevede că partea (vânzător sau cumpărător, după caz) care va exercita dreptul de a recurge la procedura executării directe are obligația de a încunoștința de îndată cealaltă parte despre aceasta. Așadar, încunoștințarea trebuie să se realizeze de îndată ce partea contractantă a luat decizia de a depozita (și/sau de a vinde) ori, după caz, de a cumpăra bunuri în condițiile descrise mai sus, iar nu după ce operațiunea a fost derulată. Cealaltă parte își poate executa imediat obligația și nu se va mai recurge la executarea directă.

În cazul depozitării bunurilor, cumpărătorul este informat cu privire la locul situării bunurilor și le poate prelua, în condițiile legii, chiar și după expirarea termenului în care trebuia să își execute obligația.

În privința vânzării, respectiv a cumpărării bunurilor, legiuitorul a urmărit *și* stimularea celui care nu și-a executat obligația de a căuta cele mai potrivite soluții în așa fel încât pierderile să fie minime (de exemplu, vânzătorul îi recomandă cumpărătorului o anumită persoană autorizată, care poate procura cu promptitudine bunuri la un preț similar; la rândul său, vânzătorul își folosește cunoștințele și relațiile de afaceri pentru a indica un alt potențial vânzător, care să ofere în cel mai scurt timp cumpărătorului bunuri corespunzătoare).

iii) În situația în care cumpărătorul, respectiv vânzătorul nu se află de drept în întârziere, în condițiile legii[2], fiecare dintre ei trebuie să fie pus în întârziere în condițiile prevăzute de art. 1.522 C. civ.[3]. Din punct de vedere

---

[1] A se vedea și I.L. Georgescu, I. Băcanu, *Drept comercial român. Teoria generală a obligațiilor comerciale. Probele. Contractul de vânzare-cumpărare comercială*, Ed. Lumina Lex, București, 1994, p. 232.

[2] De exemplu, cumpărătorul este de drept în întârziere în cazurile prevăzute de art. 1.725 C. civ. – *supra*, nr. 55.1.

[3] R. Dincă, *op. cit.*, p. 162. A se vedea și Jud. Arad, sent. civ. nr. 2212/2016, publicată pe *www.rolii.ro*.

practic, cel interesat poate realiza printr-o singură notificare atât punerea în întârziere a debitorului, cât şi încunoştinţarea lui cu privire la exercitarea dreptului de a recurge la procedura executării directe.

C. Suportarea cheltuielilor vânzării

56. Reglementare. Potrivit art. 1.666 alin. (1) C. civ., „În lipsă de stipulaţie contrară, cheltuielile pentru încheierea contractului de vânzare sunt în sarcina cumpărătorului".

În afară de cele două obligaţii analizate (plata preţului şi preluarea bunului), cumpărătorul mai este obligat – în lipsă de stipulaţie contrară – să plătească, *ca accesoriu al preţului*, cheltuielile vânzării (cheltuielile propriu-zise ale actului, taxele de timbru şi de autentificare, onorariul notarial, onorariul de avocat etc.)[1]. În cazul în care cumpărătorul pretinde că, deşi în actul ce constată condiţiile vânzării nu s-a stipulat nimic în această privinţă, totuşi înţelegerea a fost ca vânzătorul să plătească o parte din cheltuieli, el va trebui să facă dovada acelei înţelegeri netrecute în contractul de vânzare[2]. Cheltuielile vânzării nu pot fi puse în sarcina vânzătorului pe bază de simple prezumţii[3].

Subliniem că regulile arătate cu privire la suportarea cheltuielilor vânzării vizează numai raporturile dintre părţi (vânzător-cumpărător şi succesorii lor în drepturi). În raport cu terţii, dispoziţiile art. 1.666 alin. (1) C. civ. nu sunt aplicabile. Astfel, raporturile părţilor sau a uneia dintre ele cu terţe persoane sunt guvernate de reglementările în cauză, potrivit dreptului comun, iar nu de reglementările care guvernează materia vânzării. De exemplu, dacă avocatul care a redactat contractul şi a efectuat alte acte (plata impozitului, a cheltuielilor de întreţinere, notarea promisiunii de vânzare în cartea funciară etc.) este mandatarul ambelor părţi, ele vor răspunde solidar pentru plata onorariului (art. 2.028 C. civ.).

Asemenea reguli, care guvernează raporturile vânzătorului şi cumpărătorului cu terţii, nu modifică însă reglementarea aplicabilă între părţi. În

---

[1] Cheltuielile de radiere a menţiunilor din cartea funciară, fiind un accesoriu al obligaţiei de garanţie contra evicţiunii, sunt în sarcina vânzătorului (a se vedea Mazeaud, *op. cit.*, p. 833, nr. 1018).

[2] A se vedea TS, s. civ., dec. nr. 2459/1972, în *Repertoriu 1969-1975*, p. 128.

[3] A se vedea Cas., SU, dec. nr. 1/1913, în *C. civ. adnotat*, vol. III, p. 410, nr. 4.

consecință, dacă una dintre părți (contrar obligațiilor contractuale dintre ele) plătește, în parte sau integral, anumite cheltuieli, va avea acțiune în regres împotriva celeilalte părți[1], căci obligația ambelor părți (de exemplu, obligația solidară a mandanților) este prevăzută numai în favoarea terțului. Relațiile dintre părți sunt cârmuite numai de clauzele contractuale și de art. 1.666 alin. (1) C. civ.[2].

Secțiunea a III-a
Varietăți de vânzare

57. Precizări prealabile. Regulile analizate mai sus constituie dreptul comun în materia contractului de vânzare. Pentru unele varietăți de vânzare însă, Codul civil sau alte acte normative prevăd anumite reguli speciale[3]. Astfel sunt vânzările de bunuri care se fac dintr-un gen limitat (vânzarea după greutate, număr sau măsură), vânzările afectate de condiție sau termen (vânzarea pe încercate, vânzarea cu opțiune de răscumpărare, vânzarea cu plata prețului în rate și rezerva proprietății), vânzările în care natura obiectului vândut determină unele reguli speciale (vânzarea unei moșteniri și vânzarea bunurilor imobile)[4].

---

[1] Pentru amănunte, a se vedea: TJ Sibiu, dec. civ. nr. 95/1983, cu *Notă* de Gh. Brândușea, în RRD nr. 3/1984, pp. 52-56; TS, s. civ., dec. nr. 236/1986, în RRD nr. 11/1986, p. 64.

[2] A se vedea și TJ Hunedoara, dec. civ. nr. 706/1982, în RRD nr. 6/1983, p. 58.

[3] Pentru vânzarea către chiriași a locuințelor construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, a se vedea, în special, Decretul-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe. A se vedea și C. Toader, *Drept civil. Contracte speciale*, *op. cit.*, pp. 99-103, precum și lucrările și jurisprudența acolo citate.

[4] Codul civil de la 1864 a reglementat, în art. 1402-1404, și vânzarea de drepturi litigioase și retractul litigios (pentru amănunte, a se vedea Fr. Deak, *op. cit.*, vol. I, 2006, pp. 144-149). Cu ocazia elaborării noului Cod civil, s-a ajuns la concluzia că această varietate de vânzare nu trebuie să se mai regăsească în noua reglementare. Au fost avute în vedere criticile formulate în doctrină (de exemplu, D. Alexandresco, *Explicațiunea...*, pp. 580, 593) și s-a apreciat că reglementarea retractului litigios instituie un mecanism

§1. Vânzarea după greutate, număr sau măsură şi vânzarea în bloc (cu grămada)

A. Vânzarea după greutate, număr sau măsură

58. Noţiune. Încheiere. Această varietate de vânzare (pe unitate de măsură) are ca obiect bunuri de gen, inclusiv bunuri dintr-un gen limitat (*genus limitatum*), şi este necesar să se procedeze la cântărire, numărare sau măsurare fie pentru individualizarea cantităţii vândute din lot (de exemplu, se vând 10.000 kg grâu cu 0,8 lei/kg dintr-o cantitate mai mare), fie pentru determinarea preţului (se vinde tot lotul cu 0,8 lei/kg)[1].

În ambele ipoteze, vânzarea este perfectă din momentul în care *părţile au căzut de acord asupra bunului şi asupra preţului* şi, deci, în caz de neexecutare din partea vânzătorului, cumpărătorul este în drept să ceară fie executarea contractului, fie rezoluţiunea cu daune-interese.

59. Efecte. Potrivit art. 1.678 C. civ., „Atunci când vânzarea are ca obiect bunuri de gen, inclusiv bunuri dintr-un gen limitat, proprietatea se transferă cumpărătorului *la data individualizării* acestora prin predare,

---

prin care se realizează o expropriere privată, mecanism pe care numeroase alte legislaţii nu l-au adoptat (Italia, Elveţia, Germania).

În privinţa aplicării legii în timp, art. 124 din Legea nr. 71/2011 prevede că „Pentru cesiunile de drepturi litigioase încheiate înainte de intrarea în vigoare a Codului civil îşi păstrează aplicabilitatea dispoziţiile art. 1.402-1.404 din Codul civil din 1864".

În noul Cod civil se regăseşte doar incapacitatea anumitor persoane de a cumpăra drepturi litigioase (art. 1.653). A se vedea *supra*, nr. 5.1.2.

[1] A se vedea: D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 193; C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 898; R. Sanilevici, *Drept civil. Contracte*, Universitatea „Al.I. Cuza", Iaşi, 1982, p. 23; I. Zinveliu, *op. cit.*, p. 108. După unii autori, în cazul în care cântărirea, numărarea sau măsurarea cantităţii este necesară numai pentru determinarea preţului, vânzarea este în bloc (cu grămada), deci translativă de proprietate (a se vedea *infra*, nr. 60), în caz de pieire putându-se pune numai problema nulităţii contractului din cauza imposibilităţii determinării preţului (Mazeaud, *op. cit.*, p. 737, nr. 907; D. Chirică, *op. cit.*, p. 53; M. Mureşan, *op. cit.*, pp. 61-62, nota de subsol 7, şi p. 66; R. Dincă, *op. cit.*, p. 91). După părerea noastră, odată ce preţul este stabilit pe unitate de măsură, iar nu global pentru toată grămada, prin definiţie, nu mai poate fi vorba de vânzare în bloc (cu grămada), ci de o vânzare după greutate, număr sau măsură; *res quae numero, pondere, mensuravae constant* („bunuri care se individualizează prin numărare, cântărire sau măsurare").

numărare, cântărire, măsurare ori prin orice alt mod convenit sau impus de natura bunului".

Până la predare, cântărire, numărare sau măsurare *proprietatea nu se transmite*[1], pentru că nu este individualizat bunul vândut sau nu este determinat prețul, iar în caz de pieire determinarea nici nu ar fi posibilă.

În cazul bunurilor care *nu fac parte dintr-un gen limitat*, dacă bunul piere fortuit înainte de predare, riscul este suportat de către vânzător. Acesta nu este liberat de obligația de predare chiar dacă lotul din care făceau parte bunurile respective a pierit în totalitate, ci va trebui să individualizeze alte bunuri de gen și să le predea cumpărătorului [art. 1.686 alin. (3) C. civ.].

Dacă *bunurile fac parte dintr-un gen limitat* și ele pier fortuit în întregime înainte de predare, riscul este suportat tot de către vânzător. El este exonerat de obligația de a preda bunul vândut[2], nu poate fi obligat la plata de daune-interese, dar nici nu va putea cere (sau, după caz, păstra) prețul (vânzătorul suportă și riscul lucrului, și riscul contractului)[3].

B. Vânzarea în bloc (cu grămada)

60. Noțiune, încheiere, efecte. Vânzarea după greutate, număr sau măsură nu trebuie să fie confundată cu vânzarea în bloc (cu grămada). Această vânzare are ca obiect o cantitate determinată prin masa ei (de exemplu, grâul aflat într-un hambar, o grămadă de cartofi aflată pe tarabă). În acest caz, și prețul este determinat global, pentru întreaga cantitate (de exemplu, se vinde grămada de cartofi cu prețul de 1.000 de lei)[4].

---

[1] Întrucât vânzătorul rămâne proprietar, creditorii lui pot urmări marfa vândută până în momentul cântăririi, numărării sau măsurării.

[2] În aceste cazuri, alte bunuri de gen nu mai prezintă interes pentru cumpărător, pentru că nu mai au însușirile avute în vedere la încheierea contractului (de exemplu, animalele crescute de către vânzător în astfel de condiții încât carnea are anumite calități); de aceea, vânzătorul nu trebuie să procure alte bunuri de gen pentru a i le preda cumpărătorului.

[3] Potrivit art. 1.274 alin. (2) C. civ., cumpărătorul pus în întârziere pentru executarea obligației de preluare a bunului preia riscul pieirii fortuite a acestuia și nu se va putea libera chiar dacă ar dovedi că bunul ar fi pierit și dacă obligația de preluare ar fi fost executată la timp.

[4] „După art. 1299 din Codul civil [de la 1864, în prezent art. 1.679 C. civ.], vânzarea este cu grămada atunci când atât obiectul, cât și prețul au fost determinate în mod global... când prețul este făcut pe unitate de măsură, nu poate fi vânzare cu grămada, ci o

Contractul se încheie valabil în momentul realizării acordului de voință cu privire la bunul vândut și la preț.

Cu toate că este vorba de bunuri de gen care nu sunt cântărite, numărate sau măsurate în momentul încheierii contractului, dacă mai multe bunuri sunt vândute în bloc și pentru un preț unic și global, proprietatea se strămută cumpărătorului *îndată ce contractul s-a încheiat*, chiar dacă bunurile nu au fost individualizate (art. 1.679 C. civ.).

În privința riscurilor, având în vedere faptul că încă din momentul încheierii valabile a contractului de vânzare proprietatea se strămută în patrimoniul cumpărătorului, riscurile trec asupra cumpărătorului *din momentul predării*. Dacă bunurile vândute în bloc pier în intervalul cuprins între încheierea contractului și predare, riscul pieirii lor va fi suportat de către vânzător, în calitate de debitor al obligației de predare imposibil de executat [art. 1.274 alin. (1) C. civ.]. Evident, cumpărătorul pus în întârziere pentru executarea obligației de preluare a bunului preia riscul pieirii fortuite a acestuia.

§2. Vânzarea pe încercate și vânzarea pe gustate

A. Vânzarea pe încercate

61. Noțiune. Vânzarea pe încercate este un contract încheiat din momentul realizării acordului de voință, dar care este afectat de condiția suspensivă ca, în urma încercării, bunul să corespundă criteriilor stabilite la încheierea contractului[1] ori, în lipsa acestora, destinației bunului, potrivit naturii sale [art. 1.681 alin. (1) C. civ.].

---

vânzare cu măsura..." (Cas. III, dec. din 13 octombrie 1909, în *C. civ. adnotat*, vol. III, p. 406, nr. 11; a se vedea și Cas. III, dec. din 10 martie 1909, și T. Bacău I, dec. nr. 246/1915, *ibidem*, p. 403, nr. 4, și pp. 406-407, nr. 13). În sens contrar, în materie de recoltă viitoare, a se vedea C. Ap. Galați, *ibidem*, p. 403, nr. 1-3. Cu privire la transferul proprietății în cazul bunurilor viitoare, a se vedea *supra*, nr. 16.2.

[1] De exemplu, părțile convin să încerce un autoturism pentru a verifica nivelul consumului de carburant la 100 km sau timpul în care autoturismul atinge viteza de 100 km/h. Chiar dacă autoturismul se află în perfectă stare de funcționare, el va fi necorespunzător dacă – în urma încercării – se constată că nu corespunde cerințelor cumpărătorului exprimate la momentul încheierii contractului.

Pot forma obiectul vânzării pe încercate autoturismele, motocicletele[1], bunurile electrocasnice, computerele, telefoanele mobile, ceasurile, animalele[2], obiectele de vestimentație, încălțămintea etc. Cumpărătorul nu poate refuza bunul pentru simplul motiv că nu-i place; în acest caz vânzătorul poate cere expertiză. Așadar, bunul poate fi refuzat numai dacă *în mod obiectiv* este necorespunzător în raport cu criteriile stabilite la încheierea contractului sau, în lipsa acestora, cu destinația bunului, potrivit naturii sale. Dacă bunul ar putea fi refuzat de către cumpărător în mod discreționar, condiția ar fi *pur potestativă* („cumpăr dacă vreau") și vânzarea ar fi nulă în baza art. 1.403 C. civ., potrivit căruia „obligația contractată sub o condiție suspensivă ce depinde exclusiv de voința debitorului nu produce niciun efect". Dacă durata încercării nu a fost convenită și din uzanțe nu rezultă altfel[3], condiția se consideră îndeplinită în cazul în care cumpărătorul nu a declarat că bunul este nesatisfăcător în termenul de decădere de 30 de zile de la predarea bunului[4].

Art. 1.681 alin. (3) C. civ. consacră o *prezumție legală relativă*, în sensul că, în cazul în care prin contractul de vânzare părțile au prevăzut că bunul vândut urmează să fie încercat, se prezumă că s-a încheiat o vânzare pe încercate. Așadar, chiar dacă părțile nu au intitulat contractul ca fiind o „vânzare pe încercate", dar din lecturarea clauzelor rezultă că au convenit încercarea bunului de către cumpărător pentru a se verifica însușirile acestuia, se vor aplica regulile ce guvernează vânzarea pe încercate.

Într-o speță, deși vânzătorul a făcut dovada că produsele corespund standardelor europene, cumpărătorul a făcut dovada că solvenții testați nu sunt eficienți procesului tehnologic folosit de acesta și a pus produsele la dispoziția vânzătorului (CSJ, s. com., dec. nr. 1769/2003, citată de V. Terzea, *op. cit.*, p. 739).

[1] A se vedea Jud. Jibou, sent. civ. nr. 199/2012, publicată pe *www.rolii.ro*.

[2] A se vedea: T. Argeș, dec. civ. nr. 32/2017 (bovine pentru lapte); Jud. Năsăud, sent. civ. nr. 1181/2015 (cal de tracțiune pentru activități grele la transport material lemnos din pădure), ambele hotărâri publicate pe *www.rolii.ro*.

[3] În speța soluționată de Jud. Năsăud prin sent. civ. nr. 1181/2015 (citată *supra*) s-a reținut că, „potrivit obiceiului locului în acest tip de vânzare a unui bun sau animal «pe probă sau pe încercate», intervalul temporal rezidă în *circa 7 zile* și, dacă lucrul nu este corespunzător, se restituie bunul și se predă prețul convenit integral, fără vreo diminuare sau percepere a unui comision".

[4] „Cumpărătorul trebuie să efectueze încercarea cu bună-credință; el are, în general, pe durata încercării, drepturile și obligațiile unui comodatar" (Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *op. cit.*, p. 64).

62. Efecte. Fiind vorba de o condiție suspensivă, până la îndeplinirea condiției (răspuns pozitiv) – deși contractul *este încheiat din momentul realizării acordului de voință*[1] – nu se transmite proprietatea. Potrivit art. 1.407 alin. (1) C. civ., condiția îndeplinită este prezumată a produce efecte retroactiv, din momentul încheierii contractului, dacă din voința părților, natura contractului ori dispozițiile legale nu rezultă contrariul. Dacă vânzarea este afectată de condiția suspensivă a încercării bunului de către cumpărător (de exemplu, cumpăr autoturismul cu condiția ca pe autostradă, la o viteză de 130 km/h, să consume sub 10 l de motorină la 100 km parcurși), vânzătorul are calitatea de proprietar sub condiție rezolutorie, iar cumpărătorul are calitatea de proprietar sub condiție suspensivă. *După îndeplinirea condiției, cumpărătorul devine proprietar al bunului în mod retroactiv, adică din ziua încheierii contractului.*

În privința suportării riscului contractului, deosebim următoarele situații:

a) dacă bunul piere fortuit înainte de a fi predat în vederea încercării, riscul este suportat de către vânzător, indiferent dacă bunul este ori nu corespunzător; așadar, cumpărătorul nu va fi ținut să plătească prețul;

b) dacă bunul piere fortuit după ce a fost predat și este corespunzător (soluție rezultată ca urmare a comunicării ei de către cumpărător după încercare ori în urma expirării termenului de încercare sau potrivit concluziilor expertizei efectuate la cererea vânzătorului), riscul contractului este suportat de către cumpărător, care va trebui să plătească prețul;

c) dacă bunul piere fortuit după ce a fost predat și nu este corespunzător în raport cu criteriile stabilite la încheierea contractului sau, în lipsa acestora, cu destinația bunului, potrivit naturii sale, contractul de vânzare nu devine eficace, iar riscul va fi suportat de către vânzător; cumpărătorul nu va mai trebui să plătească prețul, iar dacă deja l-a plătit, va avea dreptul la restituire[2].

---

[1] Trebuie accentuat faptul că vânzarea pe încercate este un act juridic (contract) afectat de o condiție și nu poate exista condiție fără act juridic. De aceea, este greșit să se afirme că actul juridic se încheie după încercarea bunului de către cumpărător, adică după îndeplinirea condiției.

[2] A se vedea și G.Al. Ilie, *Riscurile în contracte*, Ed. Universul Juridic, București, 2012, p. 419.

B. Vânzarea pe gustate

63. Noțiune, încheiere, efecte. Vânzarea pe încercate nu trebuie confundată cu vânzarea pe gustate. Sunt mărfuri (de exemplu, vinul, uleiul, brânza) pe care cumpărătorul le gustă înainte de a le cumpăra. Această vânzare se încheie numai atunci când cumpărătorul a făcut cunoscut acordul său în termenul convenit ori statornicit prin uzanțe[1]. În cazul în care un asemenea termen nu există, se aplică termenul de 30 de zile, care curge de la data predării bunului în vederea gustării. Dacă bunul vândut se află la cumpărător, iar acesta nu se pronunță în termenul de 30 de zile, vânzarea se consideră încheiată la expirarea termenului (art. 1.682 C. civ.). Legea prezumă că tăcerea cumpărătorului înseamnă în acest caz acordul său la încheierea contractului de vânzare.

După gustare, cumpărătorul poate refuza încheierea contractului de vânzare pentru simplul motiv că nu-i place. De exemplu, este posibil ca vânzătorul să îi pună la dispoziție cumpărătorului un vin roșu sec de foarte bună calitate, care a obținut premii la concursuri interne și/sau internaționale, dar cumpărătorului să nu-i placă din cauză că vinul este prea aspru. Ne aflăm în prezența unei confirmări a adagiului latin „*de gustibus non est disputandum*".

Pot forma obiectul vânzării pe gustate nu numai bunurile care în mod obișnuit se gustă înainte de vânzare, ci *și alte bunuri*. În art. 1.682 alin. (1), Codul civil folosește sintagma „bunul *să corespundă gusturilor cumpărătorului*". De exemplu, o haină poate forma obiectul vânzării „pe gustate", cumpărătorul refuzând încheierea contractului pe motiv că nu i se potrivește, că nu îi place; la fel, un parfum, un deodorant etc. Important este ca determinante pentru încheierea contractului să fie aprecierile subiective ale cumpărătorului, iar nu însușirile bunului.

Vânzarea pe gustate nu este o vânzare sub condiție, deoarece în acest caz condiția care ar afecta vânzarea ar fi pur potestativă din partea cumpărătorului („cumpăr dacă îmi place") și vânzarea ar fi nulă în totalitatea ei. De aceea,

---

[1] Înainte de gustare, figura juridică „vânzarea pe gustate" ar putea fi analizată ca o promisiune unilaterală de vânzare (a se vedea și Mazeaud, *op. cit.*, pp. 747-748), dacă este necesar ca promitentul-vânzător să își exprime din nou consimțământul (de data aceasta la vânzare), sau ca un pact de opțiune privind contractul de vânzare, dacă promitentul-vânzător și-a exprimat consimțământul la vânzare (a se vedea și R. Dincă, *Varietăți de vânzare*, Ed. Universul Juridic, București, 2016, pp. 31-32).

vânzarea pe gustate nu există înainte de a-şi fi dat acordul cumpărătorul, după gustare, iar *proprietatea* se transmite *în momentul încheierii contractului* (dacă bunul este individual determinat) ori după *individualizarea* bunului (dacă bunul este de gen). Riscurile se transmit *în momentul predării*, potrivit regulilor generale (art. 1.274 C. civ.).

§3. Vânzarea unei moşteniri (de drepturi succesorale)

64. Noţiune şi formă. Vânzarea unei moşteniri (art. 1.747-1.754 C. civ.) este un contract prin care titularul unui drept succesoral înstrăinează cu titlu oneros acest drept altei persoane[1]. Ea poate avea loc numai *după deschiderea moştenirii* [„Moştenirea unei persoane se deschide în momentul decesului acesteia" – art. 954 alin. (1) C. civ.]. Moştenirea nedeschisă, sub sancţiunea nulităţii absolute, nu poate fi înstrăinată (*nulla est viventis hereditas* – „moştenirea unei persoane în viaţă este nulă", ceea ce are semnificaţia că „nu poate fi moştenit un om viu"), nici chiar cu consimţământul persoanei despre a cărei moştenire este vorba (art. 956 C. civ.), întrucât poate trezi dorinţa morţii (*votum mortis*) unei alte persoane[2].

Vânzarea are ca obiect moştenirea dobândită de vânzător: fie dreptul asupra unei *universalităţi* (patrimoniul persoanei decedate), dacă este singurul moştenitor, fie *cota-parte indiviză asupra universalităţii*, dacă sunt mai mulţi moştenitori (fracţiune de patrimoniu)[3]. Dacă moştenitorul (sau moştenitorii, în caz de pluralitate) înstrăinează drepturi (bunuri) *determinate* din moştenirea deschisă, se aplică regulile generale ale vânzării, nefiind vorba de o moştenire, de drepturi asupra unei universalităţi (de exemplu, dacă moştenitorul vinde o casă pe care a moştenit-o, nu se aplică regulile speciale care guvernează vânzarea unei moşteniri)[4]. Tot astfel, nici legatarul

---

[1] Potrivit art. 1.747 alin. (1) C. civ., „În sensul prezentei secţiuni, prin *moştenire* se înţelege dreptul de a culege o moştenire deschisă sau o cotă din aceasta".

[2] Pentru regimul juridic al actelor asupra unei moşteniri nedeschise, a se vedea, de exemplu, Fr. Deak, R. Popescu, *Tratat de drept succesoral*, vol. II, *Moştenirea testamentară*, *op. cit.*, pp. 208-218.

[3] În caz de vânzare a cotei succesorale cumpărătorul se subrogă în drepturile coindivizarului vânzător (CSJ, s. civ., dec. nr. 1199/1991, în *Deciziile CSJ 1990-1992*, pp. 148-151; C. Ap. Craiova, dec. nr. 1354/1998 şi nr. 40/2010, ambele publicate pe *Indaco Lege*; Jud. Călăraşi, sent. civ. nr. 710/2014, publicată pe *www.rolii.ro*).

[4] A se vedea, de exemplu: ICCJ, s. I civ., dec. nr. 3881/2011; ICCJ, s. I civ., dec. nr. 4962/2012, ambele publicate pe *www.scj.ro*; Jud. Sector 2 Bucureşti, sent. civ. nr. 2780/2016, publicată pe *www.rolii.ro*.

cu titlu particular **nu** poate fi vânzătorul unei moşteniri, căci – deşi este moştenitor testamentar – nu dobândeşte o universalitate sau o fracţiune dintr-o universalitate [avută în vedere de art. 1.747 alin. (1) C. civ.], ci bunuri determinate[1].

În ceea ce priveşte *forma*, art. 1.747 alin. (2) C. civ. prevede că, sub sancţiunea nulităţii absolute a contractului, vânzarea unei moşteniri se încheie *în formă autentică*. Rezultă că vânzarea unei moşteniri este un *contract solemn*, forma autentică fiind cerută *ad validitatem*.

65. Efecte. a) Întrucât vânzarea are ca obiect o universalitate, ea cuprinde *tot activul* moştenirii (respectiv cota-parte); în consecinţă, dacă nu s-a convenit altfel, vânzătorul este obligat să predea cumpărătorului toate fructele pe care le-a culeş şi toate plăţile primite pentru creanţele moştenirii până la momentul încheierii contractului, preţul bunurilor vândute din masa succesorală şi orice bun care înlocuieşte un bun al moştenirii (art. 1.749 C. civ.). Renasc, prin efectul vânzării, şi datoriile vânzătorului faţă de moştenire stinse prin confuziune[2].

b) În schimb, dacă nu s-a convenit altfel, şi cumpărătorul – deoarece dobândeşte în cadrul universalităţii şi *pasivul* moştenirii – este ţinut să ramburseze vânzătorului sumele plătite de acesta din urmă pentru datoriile[3] şi sarcinile moştenirii[4], precum şi sumele pe care moştenirea i le datorează

---

[1] A se vedea şi M. Mureşan, *op. cit.*, p. 112. Datorită faptului că vânzarea are ca obiect, în acest caz, o universalitate sau o cotă-parte din universalitate, ea reprezintă un caz special în care cumpărătorul (sau dobânditorul în general, de exemplu, donatarul) – *succesor cu titlu particular al vânzătorului (înstrăinătorului)* – devine succesor *universal sau cu titlu universal al defunctului* care a lăsat moştenirea în cauză (pentru că dobândeşte atât drepturile, cât şi obligaţiile care au aparţinut defunctului).

[2] Potrivit art. 1.628 C. civ., „Dispariţia cauzei care a determinat confuziunea face să renască obligaţia cu efect retroactiv".

[3] Prin *datoriile moştenirii* se înţelege acele obligaţii patrimoniale ale defunctului care – indiferent de izvorul lor (contractual, delictual, legal etc.) – există în patrimoniul succesoral la data deschiderii moştenirii.

[4] Prin *sarcinile moştenirii* se înţelege acele obligaţii care – fără a fi existat în patrimoniul celui care lasă moştenirea – se nasc în persoana moştenitorului la deschiderea moştenirii sau ulterior, independent de voinţa defunctului sau din voinţa lui (de exemplu, cheltuielile de înmormântare, cheltuielile efectuate de moştenitori cu parastasele pentru pomenirea memoriei autorului lor conform obiceiurilor, cheltuielile pentru administrarea – de pază şi conservare, de sigilare, de inventariere, de evaluare a

vânzătorului (art. 1.750 C. civ.). Aşadar, renasc, prin efectul vânzării unei moşteniri, şi creanţele vânzătorului faţă de moştenire stinse prin confuziune.

c) În ceea ce priveşte *datoriile moştenirii faţă de alţi creditori decât vânzătorul*, precizăm că aceste datorii trec asupra cumpărătorului în cadrul universalităţii dobândite. Dar această transmitere *nu produce efecte faţă de creditorii moştenirii*, pentru că, spre deosebire de cesiunea de creanţe, cesiunea de datorie între vii fără acordul creditorului nu este admisă de Codul civil[1]; debitorul nu poate să-şi substituie o altă persoană fără consimţământul creditorului[2] (substituirea este prevăzută de lege numai pentru cazul transmisiunii *mortis causa*, când o altă soluţie nu este de conceput). În consecinţă, conform art. 1.751 C. civ., *vânzătorul rămâne răspunzător pentru datoriile moştenirii vândute*, ceea ce înseamnă că creditorii vor putea urmări pentru datoriile moştenirii pe vânzătorul-moştenitor, care a putut înstrăina numai drepturile succesorale, dar nu şi calitatea sa de moştenitor (*semel heres, semper heres* – „odată ce eşti moştenitor, rămâi pentru totdeauna moştenitor")[3].

Nu există niciun impediment legal pentru ca datoriile moştenirii să fie preluate de către cumpărător, în condiţiile art. 1.599 C. civ., evident, dacă se

---

bunurilor succesorale etc. – şi lichidarea moştenirii, inclusiv taxele şi impozitele pentru bunurile din moştenire).

[1] Noul Cod civil reglementează în art. 1.599 şi urm. instituţia juridică denumită „Preluarea datoriei". Astfel, obligaţia de a plăti o sumă de bani ori de a executa o altă prestaţie poate fi transmisă de către debitor unei alte persoane fie printr-un contract încheiat între debitorul iniţial şi noul debitor, numai dacă creditorul îşi dă acordul, fie printr-un contract încheiat între creditor şi noul debitor, prin care acesta din urmă îşi asumă obligaţia. Aşadar, în toate cazurile este necesar acordul creditorului. Pentru amănunte, a se vedea L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *op. cit.*, p. 485 şi urm.

[2] După cum s-a spus, „Încrederea pe care o are, de regulă, creditorul în solvabilitatea şi cinstea debitorului său este de natură a exclude posibilitatea înlocuirii lui, fără acordul creditorului, cu un debitor nou, care ar putea fi insolvabil" (L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *op. cit.*, p. 488).

[3] În lumina art. 1.114 alin. (2) C. civ., vânzătorul va răspunde pentru datoriile şi sarcinile moştenirii numai cu bunurile din patrimoniul succesoral (*intra vires hereditatis*). Pentru ipoteza în care vânzătorul poate răspunde şi cu propriile sale bunuri, a se vedea art. 1.119 alin. (2) C. civ.

Precizăm că, în forma redactată de Comisia de la Ministerul Justiţiei, urmându-se modelul art. 1.546 din Codul civil italian, art. 1.751 C. civ. prevedea: „Cumpărătorul răspunde solidar cu vânzătorul pentru datoriile moştenirii vândute".

obține acordul creditorului. În lipsa unui astfel de acord, dacă vânzătorul a plătit datoriile moștenirii, în temeiul art. 1.750 C. civ., el se poate îndrepta ulterior împotriva cumpărătorului, pentru ca acesta din urmă să-i ramburseze sumele plătite pentru datoriile și sarcinile moștenirii, dacă nu s-a convenit altfel[1].

d) În ceea ce privește obligația de garanție[2], dacă nu specifică bunurile asupra cărora se întind drepturile sale, vânzătorul garantează numai calitatea sa de moștenitor (al universalității sau al unei cote-părți din universalitate), nu și conținutul universalității transmise (*garanție de drept*). Această garanție poate fi modificată prin convenția dintre părți (*garanție convențională*), specificându-se (în sensul agravării ei) cu amănuntul obiectele cuprinse în moștenire[3] sau înlăturându-se în mod expres garanția (situație în care vânzătorul nu garantează nici măcar calitatea sa de moștenitor). Iar exonerarea de garanție (de exemplu, pentru suprimarea sau micșorarea drepturilor succesorale ale vânzătorului prin apariția unui alt moștenitor) poate fi stipulată în limitele permise în materie de evicțiune (art. 1.698-1.699 C. civ.)[4].

---

[1] În doctrină (a se vedea R. Dincă, *Varietăți de vânzare*, *op. cit.*, pp. 107-108) s-a arătat, în mod întemeiat, că „vânzătorul moștenirii chemat în judecată de un creditor al acesteia pentru plata datoriilor sau sarcinilor moștenirii îl poate chema în garanție pe cumpărător, în temeiul art. 72 C. pr. civ., solicitând ca, dacă va pierde procesul cu creditorul, instanța să îl oblige pe cumpărător să execute față de creditor obligația pe care a stabilit-o în sarcina vânzătorului".

[2] Dacă înstrăinarea moștenirii se face cu titlu gratuit, se aplică regulile privitoare la garanție prevăzute pentru donații (art. 1.018 C. civ.).

[3] Se pare că o asemenea garanție convențională (contra evicțiunii) a fost dedusă din „stabilirea prețului vânzării" în funcție de întinderea „drepturilor succesorale cumpărate" (TJ Constanța, dec. civ. nr. 455/1973, în RRD nr. 12/1973, pp. 155-156). În orice caz, *garanția de drept* nu ar putea justifica soluția adoptată (reducerea prețului în funcție de suprafața de teren atribuită la partaj) și nici răspunderea pentru stabilirea și atribuirea loturilor la partajul succesoral.

Garanția convențională permite ca, în unele cazuri, vânzătorul să își asume obligația de a garanta valoarea moștenirii înstrăinate (activul net), iar alteori să își asume chiar răspunderea pentru atribuirea unui anumit bun (de exemplu, teren) în lotul cumpărătorului cu ocazia partajului (a se vedea C. Toader, *Evicțiunea în contractele civile*, *op. cit.*, p. 115).

[4] A se vedea *supra*, nr. 40.

e) Un regim special este stabilit pentru *bunurile de familie*, cum ar fi înscrisurile de familie (corespondența purtată de membrii familiei, arhivele familiale, testamente olografe, manuscrise etc.), portretele de familie, decorațiile și orice alte bunuri care nu au valoare patrimonială însemnată, dar care au pentru vânzător o valoare afectivă. Aceste bunuri *sunt prezumate a nu fi cuprinse în moștenirea vândută*, pentru că ele ar fi inutile cumpărătorului, dar înseamnă foarte mult pentru vânzător, stând mărturie istoriei familiei acestuia[1].

Dacă aceste bunuri au valoare patrimonială însemnată (de exemplu, bijuteriile de familie, portretele unor membri cunoscuți ai familiei, manuscrisele unui scriitor valoros din acea familie), vânzătorul care nu și le-a rezervat expres datorează cumpărătorului prețul lor la data vânzării [art. 1.752 alin. (2) C. civ.]. Dovada faptului că bunurile de familie au valoare patrimonială însemnată trebuie să fie făcută *de către cumpărător*, acesta având posibilitatea să răstoarne prezumția legală potrivit căreia bunurile de familie nu au fost cuprinse în moștenirea vândută. În caz de litigiu, instanța urmează să se pronunțe luând în considerare toate circumstanțele cauzei. În orice caz, pentru evitarea unor neînțelegeri, este recomandabil ca vânzătorul să facă oferta de vânzare a moștenirii excluzând toate acele bunuri care au o valoare afectivă pentru el și pe care dorește să le păstreze.

f) În privința *formalităților de publicitate*, art. 1.753 alin. (1) C. civ. prevede: „Cumpărătorul unei moșteniri nu dobândește drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în moștenire decât potrivit regulilor privitoare la cartea funciară". Potrivit art. 887 C. civ., drepturile reale se dobândesc fără înscriere în cartea funciară când provin, printre altele, din moștenire. Așadar, vânzătorul dobândește drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în moștenire fără înscriere în cartea funciară. Însă el nu va putea dispune de drepturile reale prin cartea funciară decât după ce s-a făcut înscrierea. Rezultă că, după finalizarea lucrărilor de cadastru, cumpărătorul unei moșteniri va dobândi drepturile reale numai prin înscrierea lor în cartea

[1] Amintirile de familie sunt reglementate în art. 1.141-1.142 C. civ. Pentru amănunte, a se vedea și: C. Munteanu, *Despre amintirile de familie și morminte*, în RRDP nr. 2/2009, pp. 53-65, D. Chirică, *Tratat de drept civil. Succesiunile și liberalitățile, op. cit.*, pp. 11-12.

funciară, iar în prezent înscrierea se face numai în scop de opozabilitate față de terți.

De asemenea, cumpărătorul unei moșteniri nu poate opune terțelor persoane dobândirea altor drepturi cuprinse în moștenire decât dacă a îndeplinit formalitățile cerute de lege pentru a face opozabilă dobândirea fiecăruia dintre aceste drepturi (de exemplu, dacă din moștenire fac parte drepturi de creanță, drepturi de proprietate industrială, cum ar fi dreptul asupra unei mărci, invenții, desen sau model etc.).

g) Potrivit art. 1.754 C. civ., „Dispozițiile prezentei secțiuni se aplică și altor forme de înstrăinare, fie cu titlu oneros, fie cu titlu gratuit, a unei moșteniri. În privința înstrăinărilor cu titlu gratuit se aplică în mod corespunzător și dispozițiile privitoare la donații". Aceasta înseamnă că regulile descrise mai sus se aplică și în cazul în care moștenirea se înstrăinează în schimbul rentei viagere sau al întreținerii ori intervine un contract de schimb sau o tranzacție translativă de proprietate (moștenirea fiind dreptul transmis)[1]. Tot astfel, este cunoscută și *donația unei moșteniri*, figură juridică guvernată și de regulile din materia contractului de donație (de exemplu, principiul irevocabilității donațiilor, revocarea pentru ingratitudine sau pentru neexecutarea sarcinii etc.).

§4. Vânzarea cu opțiune de răscumpărare

66. Noțiune, scurt istoric și utilitatea instituției

66.1. Noțiune. Vânzarea cu opțiune de răscumpărare este o vânzare afectată de o condiție rezolutorie expresă prin care vânzătorul își rezervă dreptul de a răscumpăra bunul sau dreptul transmis cumpărătorului, restituind într-un anumit termen (care nu poate fi mai mare de 5 ani) prețul și cheltuielile făcute de cumpărător.

Prin încheierea contractului, cumpărătorul devine proprietar sub *condiție rezolutorie*, iar vânzătorul proprietar sub *condiție suspensivă*. Dacă vânzătorul răscumpără bunul în termen, nu înseamnă că între părți s-a încheiat un nou contract de vânzare, în care părțile ar avea calități inverse, ci înseamnă că s-a îndeplinit condiția și bunul se întoarce în patrimoniul vânzătorului.

---

[1] Dacă se înstrăinează o moștenire, contractul trebuie încheiat în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.

66.2. Scurt istoric. O astfel de varietate de vânzare a fost reglementată şi de Codul civil de la 1864[1], în art. 1371-1387, fiind cunoscută sub denumirea de *vânzare cu pact de răscumpărare*. Textele din vechiul Cod civil au fost abrogate prin art. 4 din *Legea contra cametei nr. 61/1931*, prevăzându-se, totodată, că erau *nule de drept* contractele de vânzare cu pact de răscumpărare ce s-ar fi încheiat după data promulgării acelei legi. Sancţiunea nulităţii intervenea chiar dacă pactul de răscumpărare era încheiat printr-un alt înscris, dar care, potrivit voinţei părţilor, făcea parte integrantă din contract[2]. Bineînţeles, interdicţia privind vânzarea cu pact de răscumpărare nu privea actele de retrocesiune prin care cumpărătorul unui bun, printr-un contract separat şi ulterior vânzării iniţiale, îl revindea fostului vânzător.

Opţiunea legiuitorului din anul 1931 de a interzice vânzările cu pact de răscumpărare a fost determinată de faptul că, de cele mai multe ori, ascundeau împrumuturi cu dobânzi cămătăreşti (garantate real cu bunul vândut), împrumutătorul impunând stipularea în contractul de vânzare, drept preţ, a unei sume disproporţionat de mari faţă de suma împrumutată, diferenţa reprezentând dobânda. În plus, dacă împrumutatul nu reuşea să plătească la termenul convenit suma trecută în contract drept preţ, pierdea definitiv bunul respectiv pentru o sumă care, de regulă, era mult inferioară valorii lui. Dar, întrucât contractul era lovit de nulitate, împrumutatul redobândea bunul, urmând să restituie suma dovedită a fi fost împrumutată, cu dobânzile legale.

Pentru a ilustra mecanismul de acordare a împrumuturilor cu dobânzi cămătăreşti folosind vânzarea cu pact de răscumpărare, un exemplu este edificator. Bunăoară, A dorea să împrumute suma de 20.000 de lei de la B, pentru o perioadă de un an. B era dispus să acorde acest împrumut, dar cu o dobândă de 50% pe an, care era mult mai mare decât dobânda maximă admisă de lege (de exemplu, 10% pe an). În plus, B dorea ca împrumutul să fie garantat cu un bun, de pildă, o bijuterie (sau un teren, un apartament, un

---

[1] În dreptul roman, pactul prin care vânzătorul îşi rezerva dreptul de a răscumpăra lucrul se numea *pactum de retrovendendo*.

[2] TS, col. civ., dec. nr. 964/1955, în CD 1955, pp. 61-63. Pentru analiza practicii judecătoreşti, bogată în materia vânzării cu pact de răscumpărare (simulată deseori sub forma unei vânzări „temporare"), a se vedea M. Niculescu, *Consideraţii asupra modalităţilor de garantare imobiliară a împrumuturilor cămătăreşti*, în Studia Universitatis Babeş-Bolyai, *Series Iurisprudentia*, nr. 1/2000, pp. 84-96.

autoturism, un utilaj etc.) în valoare de 40.000 de lei, astfel încât, dacă la scadență A nu plătea, B să devină automat proprietar al bunului. Pentru a evita interdicția împrumuturilor cămătărești, B impunea încheierea unui contract de vânzare cu opțiune (pact) de răscumpărare. Prin acest contract, A îi vindea lui B bunul pentru un preț de 30.000 de lei plătibili imediat, însă în realitate A primea doar 20.000 de lei (10.000 de lei reprezentând dobânda cămătărească). Vânzarea era încheiată sub condiția rezolutorie a răscumpărării bunului de către A, în termen de un an, pentru un preț de 30.000 de lei. În consecință, dacă la scadență (adică la expirarea termenului de un an) A plătea suma de 30.000 de lei, B îi restituia bunul, profitând astfel de dobânda cămătărească de 50% pe an. Dimpotrivă, dacă la scadență A nu reușea să plătească suma de 30.000 de lei, dreptul de proprietate al lui B asupra bunului (care, prin ipoteză, avea o valoare de 40.000 de lei, deci mult mai mare decât suma împrumutată) se consolida.

Precizăm că vânzarea afectată de o condiție rezolutorie era nulă de drept numai dacă reprezenta o vânzare cu opțiune (pact) de răscumpărare. În lipsa pactului de răscumpărare, condiția rezolutorie (ca și cea suspensivă) putea fi prevăzută în contract, potrivit regulilor generale. De exemplu, cumpărătorul își putea rezerva dreptul de a restitui bunul cumpărat – în termenul și condițiile prevăzute în contract – în proprietatea vânzătorului, până la restituire suportând riscul pieirii fortuite în calitate de proprietar sub condiție rezolutorie.

La un moment dat, în practica judecătorească[1] s-a statuat că din succesiunea actelor normative incidente în materie rezultă că legea română nu mai sancționează cu nulitatea absolută încheierea contractelor de vânzare-cumpărare cu pact de răscumpărare. S-a argumentat în sensul că prin art. 4 din Legea contra cametei din 2 aprilie 1931 au fost abrogate dispozițiile din Codul civil care reglementau vânzarea-cumpărarea cu pact de răscumpărare, interzicându-se încheierea unor astfel de acte sub sancțiunea nulității absolute. Acest act normativ a fost abrogat prin art. 16 din Decretul-Lege nr. 1700 din 5 mai 1938 pentru stabilirea dobânzilor și înlăturarea cametei, dar care în art. 13 a preluat măsurile ce fuseseră prevăzute în art. 4 din legea abrogată. Decretul-Lege din 5 mai 1938 a fost abrogat prin Decretul nr. 311/1954

[1] C. Ap. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 3136 din 5 octombrie 2000, în Dreptul nr. 12/2000, pp. 132-133. A se vedea și C. Ap. Cluj, dec. civ. nr. 1294/2009, publicată pe *Indaco Lege*.

pentru stabilirea dobânzii legale, care nu mai conținea nicio dispoziție expresă de interzicere a contractelor de vânzare-cumpărare cu pact de răscumpărare.

De asemenea, s-a arătat că, nemaiexistând interdicția vânzării cu pact de răscumpărare, un asemenea act juridic ar fi fost lovit de nulitate doar dacă se demonstra – în condițiile dreptului comun – existența unei cauze de nevalabilitate. Motivul nulității în cele mai frecvente cazuri era *cauza ilicită sau imorală*, în sensul că acela care a cumpărat bunul cu un preț disproporționat în raport cu valoarea sa reală a profitat de starea de constrângere în care s-a aflat vânzătorul, eludând, totodată, dispozițiile imperative ale O.G. nr. 9/2000 privind nivelul dobânzii legale pentru obligații bănești (aflată atunci în vigoare și în prezent abrogată prin O.G. nr. 13/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar).

În fine, în doctrină s-a arătat că, *de lege ferenda*, se impune consacrarea expresă a interdicției legale a vânzării cu pact de răscumpărare sau, cel puțin, adoptarea unor norme juridice care să reglementeze riguros această instituție[1].

Deși pericolul acordării împrumuturilor cu dobânzi cămătărești există și în prezent, cu ocazia elaborării noului Cod civil legiuitorul a optat pentru reintroducerea acestei varietăți de vânzare, pentru că ea prezintă avantaje incontestabile. În același timp, s-a urmărit să se creeze cadrul legal adecvat pentru contracararea practicilor de a folosi această figură juridică în scopuri ilicite. Sancțiunile la care se expune cel care ar acorda împrumuturi cu dobânzi cămătărești sunt atât de natură penală, cât și civilă. Astfel, potrivit art. 351 C. pen., care reglementează infracțiunea de „*Cămătă*", darea de bani cu dobândă, ca îndeletnicire, de către o persoană neautorizată, se pedepsește cu închisoarea de la 6 luni la 5 ani[2]. Totodată, art. 1.762 C. civ.

---

[1] A se vedea: A. Nicolae, N. Crăciun, *Considerații asupra valabilității actuale a contractului de vânzare-cumpărare cu pact de răscumpărare*, în Dreptul nr. 3/2001, p. 17; O. Rădulescu, P. Rădulescu, A. Rădulescu, *Vânzarea cu pact de răscumpărare*, în Buletinul Notarilor Publici nr. 2/2001, pp. 18-19; I.R. Munteanu, *Vânzarea cu pact de răscumpărare*, în PR nr. 1/2004, p. 242 și urm.; D. Chirică, *Tratat de drept civil. Contracte speciale. Vol. I. Vânzarea și schimbul*, *op. cit.*, pp. 292-296; I. Popa, *Contractul de vânzare-cumpărare*, Ed. Universul Juridic, București, 2006, p. 368 și urm.

[2] Pentru amănunte, a se vedea S. Bogdan, D.-A. Șerban, G. Zlati, *Noul Cod penal. Partea specială. Analize, explicații, comentarii*, Ed. Universul Juridic, București, 2014, pp. 654-655.

prevede că, în cazul în care diferența dintre prețul răscumpărării și prețul plătit pentru vânzare depășește nivelul maxim stabilit de lege pentru dobânzi, prețul răscumpărării va fi redus la prețul plătit pentru vânzare, iar această sancțiune se aplică și vânzărilor în care vânzătorul se obligă să răscumpere bunul vândut[1].

66.3. Utilitatea instituției. *În privința avantajelor* pe care le conferă vânzarea cu opțiune de răscumpărare, trebuie menționat faptul că aceasta reprezintă *un instrument util de credit și garanție*, care permite celor interesați să obțină cu rapiditate sumele de bani de care au nevoie, în condițiile în care cei care pun la dispoziție acele sume de bani să nu fie puși în situația ca, în cazul în care nu vor primi banii la scadență, să treacă la declanșarea mecanismelor judiciare de lungă durată și costisitoare (formularea unor acțiuni în justiție, declanșarea executării silite etc.).

De exemplu, o persoană (A) are nevoie urgentă de o sumă de bani pentru a acorda sprijin unui membru al familiei, pentru a plăti o datorie scadentă sau pentru a face o investiție profitabilă. În condițiile în care nu dispune de lichidități, iar contractarea unui credit ipotecar constituie o operațiune de durată (și creditul se acordă numai celor care îndeplinesc condițiile cerute de instituția de credit), A preferă să vândă un bun al său (de exemplu, un apartament, un teren, un utilaj, un pachet de acțiuni la o societate) unei alte persoane (B), rezervându-și dreptul de a răscumpăra acel bun înăuntrul unui termen (de cel mult 5 ani), restituindu-i lui B prețul (la care se poate adăuga și dobânda legală) și cheltuielile pe care B le-a făcut în legătură cu acel bun. În cadrul termenului stabilit în contractul de vânzare, A poate obține suma necesară răscumpărării bunului, iar dacă nu reușește acest lucru sau nu dorește să răscumpere bunul, dreptul de proprietate al lui B se consolidează; acesta din urmă nu este pus în situația de a mai întreprinde vreun demers pentru a deveni proprietar al acelui bun.

În schimb, dacă B ar fi acordat un împrumut garantat cu dreptul de ipotecă asupra bunului, ar fi devenit incidente dispozițiile art. 2.433 C. civ., cu denumirea marginală *„Interdicția pactului comisoriu"*, care prevăd că „Orice clauză potrivit căreia, pentru a garanta executarea obligației debitorului său, creditorul își rezervă dreptul să devină proprietarul irevocabil al bunului sau să dispună de acesta fără formalitățile impuse de lege *se*

[1] A se vedea *infra*, nr. 69.

consideră nescrisă". Iată de ce este avantajos să se recurgă la contractul de vânzare cu opțiune de răscumpărare.

Care ar fi *motivele* pentru care cumpărătorul ar fi interesat să încheie o vânzare cu opțiune de răscumpărare?

i) De regulă, fără a fi lezionar, *prețul contractului de vânzare este mai mic* decât cel pe care vânzătorul l-ar fi putut obține dacă nu s-ar fi aflat în situația de a recurge la această varietate de vânzare. Este firesc să se stabilească un preț mai mic și pentru că cel care cumpără acceptă să încheie o vânzare afectată de o condiție rezolutorie, care nu îi conferă aceeași siguranță cu privire la bunul cumpărat precum o vânzare pură și simplă; și proiectele cumpărătorului cu privire la bun (eventualele investiții, îmbunătățiri, înstrăinări, alte acte juridice etc.) au de suferit cel puțin în cadrul termenului în care vânzătorul poate răscumpăra bunul. Dacă vânzătorul nu va putea sau nu va voi să răscumpere bunul, cumpărătorul își va consolida dreptul de proprietate ce poartă asupra unui bun care are, prin ipoteză, o valoare mai mare decât prețul plătit.

ii) De asemenea, chiar dacă vânzătorul ar exercita opțiunea de răscumpărare, cumpărătorul are mai multe *avantaje*: 1) are dreptul *să folosească bunul* și/sau să-i *culeagă fructele* până la exercitarea opțiunii de răscumpărare; 2) poate primi *dobânda legală* aferentă prețului plătit la nivelul maxim stabilit de lege pentru dobânzi; 3) are *siguranța că i se va restitui prețul* (la care se pot adăuga dobânzi) împreună cu cheltuielile prevăzute de lege, pentru că, dacă vânzătorul nu își execută aceste obligații de restituire, opțiunea nu va produce efectul redobândirii bunului de către vânzător; 4) poate *să transmită dreptul său unui subdobânditor*, care însă va dobândi acest drept afectat de aceeași condiție rezolutorie; 5) nu în ultimul rând, vânzarea cu opțiune de răscumpărare îi dă posibilitatea cumpărătorului *de a-l ajuta pe vânzător* într-un moment dificil pentru acesta din urmă, creditându-l în condiții de siguranță patrimonială pentru cumpărător (bunul cumpărat reprezentând garanția).

67. Exercitarea opțiunii. Opțiunea de răscumpărare nu poate fi stipulată în contractul de vânzare pentru un termen mai mare de 5 ani, iar dacă s-a stabilit un termen mai mare, acesta se reduce de drept la 5 ani [art. 1.758 alin. (2) C. civ.]. Rațiunea pentru care s-a stabilit un termen de cel mult 5 ani a fost aceea ca dreptul de proprietate asupra bunului vândut să nu

rămână prea mult timp într-o stare de incertitudine, pentru că aceasta ar contraveni imperativului potrivit căruia bunurile trebuie să fie puse în valoare în mod corespunzător, în folosul proprietarului și al societății[1]. Dacă părțile au stipulat un anumit termen, vânzătorul poate exercita opțiunea în orice moment anterior împlinirii termenului, nefiind ținut să aștepte ajungerea la termen.

Dreptul de opțiune al vânzătorului este un *drept potestativ*. Vânzătorul are facultatea de a răscumpăra bunul sau nu. Dacă exercită această facultate, în condițiile legii, vânzarea se desființează și vânzătorul redevine proprietar, iar dacă această facultate nu este exercitată, dreptul de proprietate al cumpărătorului se consolidează[2].

După cum se observă din textul legii, dacă termenul stipulat ar fi mai mare de 5 ani, nu ar fi nulă nici vânzarea în ansamblul său și nici clauza relativă la răscumpărare, ci termenul se va reduce de drept (în mod automat, fără o manifestare de voință a vreuneia dintre părți) la 5 ani. Această soluție armonizează interesele părților cu interesul public. Dacă părțile au încheiat o vânzare cu opțiune de răscumpărare, dar nu au stipulat niciun termen, opinăm în sensul că se va aplica termenul de 5 ani, „părțile fiind presupuse a fi admis termenul cel mai lung pe care îl permite legea"[3].

Întrucât norma relativă la termenul de exercitare a opțiunii de răscumpărare este imperativă, considerăm că nici instanța de judecată și nici părțile nu pot prelungi termenul de 5 ani. În cazul în care termenul stipulat este mai scurt de 5 ani, apreciem că părțile ar putea să îl prelungească, fără a depăși însă termenul de 5 ani[4]. Termenul stipulat în contract este un *termen de*

---

[1] Din examinarea practicii judiciare recente rezultă că, de regulă, termenele stipulate pentru exercitarea opțiunii de răscumpărare au fost de la câteva luni până la un an, indiferent dacă obiectul derivat al vânzării l-au constituit terenuri, construcții, mașini de țesut, cuptoare de panificație sau creanțe.

[2] A se vedea și: I.R. Munteanu, *op. cit.*, pp. 248-250; D. Chirică, *op. cit.*, p. 296.

[3] D. Alexandresco, *Explicațiunea...*, p. 461.

[4] În speța soluționată de Jud. Mizil prin sent. civ. nr. 385/2016 (publicată pe *www.rolii.ro*), părțile au stipulat un termen inițial de circa 3 luni, care a fost prelungit prin acordul lor cu încă 2 luni și jumătate (contractul de vânzare a avut ca obiect 13 mașini de țesut). Tot astfel, în speța soluționată de Jud. Ploiești prin sent. civ. nr. 12096/2014 (publicată pe *www.rolii.ro*), părțile au stipulat un termen inițial de 6 luni, care a fost prelungit prin acordul lor cu încă 6 luni (contractul de vânzare a avut ca obiect o casă).

decădere şi se calculează potrivit art. 2.552 alin. (1) C. civ. (*se împlineşte în ziua corespunzătoare din ultimul an* – de exemplu, dacă s-a încheiat contractul pe 5 noiembrie 2011, termenul de 3 ani se împlineşte pe 5 noiembrie 2014), fiind aplicabile şi prevederile art. 2.554 C. civ., potrivit cărora, dacă ultima zi a termenului este o zi nelucrătoare, termenul se consideră împlinit la sfârşitul primei zile lucrătoare care îi urmează.

Exercitarea opţiunii de răscumpărare de către vânzător se poate face numai dacă acesta restituie cumpărătorului preţul primit şi cheltuielile pentru încheierea contractului de vânzare şi realizarea formalităţilor de publicitate [art. 1.759 alin. (1) C. civ.].

Alături de preţul primit, vânzătorul va trebui să restituie şi dobânda legală, *dar numai dacă în contract există o astfel de stipulaţie*. Legea permite stipularea unei dobânzi aferente preţului, dar numai cu condiţia ca ea să nu depăşească nivelul maxim al dobânzii legale, astfel cum aceasta este reglementată în O.G. nr. 13/2011[1]. Dacă dobânda stipulată este mai mare decât cea legală, vânzătorul va fi ţinut să restituie doar preţul plătit pentru vânzare, nu şi dobânda legală.

Vânzătorul trebuie să restituie şi cheltuielile pentru încheierea contractului de vânzare (cheltuielile propriu-zise ale actului, taxele de timbru şi de autentificare, onorariul notarial, onorariul de avocat etc.), însă numai cu condiţia ca aceste cheltuieli să fi fost suportate de către cumpărător. De asemenea, vânzătorul va trebui să restituie şi cheltuielile pentru realizarea formalităţilor de publicitate (cum ar fi intabularea dreptului tabular în cartea funciară sau înscrierea cesiunii mărcii ori invenţiei la Oficiul de Stat pentru Invenţii şi Mărci), deoarece aceste cheltuieli se suportă de către cumpărător. După cum se observă, legiuitorul a urmărit ca vânzarea cu opţiune de răscumpărare să nu producă pierderi patrimoniale cumpărătorului.

Potrivit art. 1.759 alin. (2) C. civ., „Exercitarea opţiunii îl obligă pe vânzător la restituirea către cumpărător a cheltuielilor pentru ridicarea şi transportul bunului, a cheltuielilor necesare, precum şi a celor utile, însă în acest din urmă caz numai în limita sporului de valoare". Câteva *precizări* sunt necesare:

---

[1] O.G. nr. 13/2011 *privind dobânda legală remuneratorie şi penalizatoare pentru obligaţii băneşti, precum şi pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar* a fost aprobată prin Legea nr. 43/2012 şi modificată prin Legea nr. 72/2013.

i) potrivit art. 1.666 alin. (2) teza a II-a C. civ., *cheltuielile de preluare (ridicare) și transport* de la locul executării sunt în sarcina cumpărătorului, dacă nu s-a convenit altfel. Aceasta înseamnă că, de regulă, cumpărătorul suportă aceste cheltuieli, iar atunci când se răscumpără bunul, trebuie să i se restituie cheltuielile. Este evident că, dacă vânzătorul a suportat aceste cheltuieli, cumpărătorul nu are dreptul la restituirea lor;

ii) cheltuielile sunt *necesare* atunci când în lipsa acestora bunul ar pieri sau s-ar deteriora. De aceea, atunci când bunul este redobândit de către vânzător, este firesc ca acesta din urmă să restituie cumpărătorului astfel de cheltuieli, care îi profită, în ultimă instanță, vânzătorului;

iii) *cheltuielile utile* sunt cele care aduc un spor de valoare bunului. Ele trebuie restituite numai în limita sporului de valoare adus bunului, pentru că numai în această măsură profită vânzătorului. Astfel, într-o zonă rurală, fără potențial turistic, unde oferta de bunuri (imobile) este foarte mare, iar cererea este redusă, efectuarea unor cheltuieli utile (confecționarea instalației termice pentru încălzirea cu gaze, amenajarea interiorului locuinței – montarea de parchet, gresie, faianță etc.) nu determină o sporire a valorii economice a bunului imobil care să acopere întreaga investiție (materiale și manoperă). Dacă vor exista neînțelegeri între părți cu privire la cuantumul cheltuielilor utile în limita sporului de valoare, litigiul va fi soluționat de instanța de judecată, care – pentru o justă soluționare a cauzei – va putea recurge la părerea unor experți;

iv) cumpărătorul nu are dreptul la restituirea *cheltuielilor voluptuare*, făcute pentru simpla plăcere a celui care le-a realizat, fără a spori valoarea economică a bunului. Cumpărătorul poate să ridice lucrările voluptuare înainte de restituirea bunului către vânzător, cu condiția de a readuce bunul în situația anterioară;

v) în ceea ce privește *fructele* (naturale, industriale, civile), cumpărătorul le păstrează. Soluția se impune în temeiul art. 1.410 C. civ., potrivit căruia, în lipsă de stipulație sau prevedere legală contrară, fructele culese ori încasate înaintea îndeplinirii condiției se cuvin proprietarului sub condiție rezolutorie. Această soluție este și echitabilă, pentru că și vânzătorul se bucură de suma de bani primită cu titlu de preț, și reprezintă unul dintre motivele pentru care cumpărătorul este interesat să încheie o vânzare cu opțiune de răscumpărare;

vi) dacă bunul a fost deteriorat din culpa cumpărătorului, vânzătorul va avea dreptul la despăgubiri, iar acestea se vor scădea din sumele de bani pe care vânzătorul trebuie să i le plătească cumpărătorului la exercitarea opțiunii de răscumpărare.

În cazul în care vânzătorul nu exercită opțiunea în termenul stabilit prin contract sau de lege (5 ani), condiția rezolutorie care afecta vânzarea este considerată a nu se fi îndeplinit, iar dreptul cumpărătorului se consolidează. Din acest moment, vânzătorul nu mai poate răscumpăra bunul, dar, în cazul în care cumpărătorul decide să îl vândă, vânzătorul poate achiziționa bunul în condițiile dreptului comun (la prețul convenit cu cumpărătorul, în condițiile solicitate de acesta etc.).

68. Efecte. a) Efectele vânzării cu opțiune de răscumpărare se stabilesc potrivit dispozițiilor privitoare la condiția rezolutorie, care se aplică în mod corespunzător. Aceasta înseamnă că fructele vor fi culese de către cumpărător, acesta va putea să încheie acte juridice privind bunul (acte de conservare, de administrare, de dispoziție), dar terțul dobânditor de la cumpărător nu va fi un proprietar pur și simplu, ci dreptul său de proprietate va fi afectat tot de o condiție rezolutorie.

b) În principiu, actele de conservare și de administrare rămân valabile și după îndeplinirea condiției, pentru că ele profită vânzătorului. Actele de dispoziție *vor fi desființate retroactiv* în măsura în care terții au avut cunoștință de existența condiției rezolutorii (au fost de rea-credință), cum se întâmplă în cazul bunurilor pentru care au fost îndeplinite formalitățile de publicitate. Dacă terțul a fost de bună-credință (nu a cunoscut condiția rezolutorie), el va putea invoca, în favoarea sa, posesia de bună-credință prevăzută de art. 937 alin. (1) C. civ., în cazul bunurilor mobile.

Cu toate acestea, vânzătorul este ținut de locațiunile încheiate de cumpărător înaintea exercitării opțiunii, *dacă au fost supuse formalităților de publicitate* [de exemplu, locațiunile au fost notate în cartea funciară potrivit art. 902 alin. (2) pct. 6 C. civ.], dar nu mai mult de 3 ani din momentul exercitării. Prin „locațiuni" înțelegem atât locațiunea de drept comun, cât și închirierea locuinței și arendarea. Această excepție referitoare la contractele de locațiune a fost făcută de către legiuitor pentru ca bunul să fie pus în valoare în mod corespunzător de către cumpărător și să se asigure o stabilitate a dreptului de folosință pentru locatar (chiriaș, arendaș). Din momentul

în care exercitarea opțiunii de răscumpărare produce efecte, chiria (arenda) se va plăti vânzătorului.

c) Vânzătorul care intenționează să exercite opțiunea de răscumpărare trebuie să îi notifice pe cumpărător, precum și pe orice subdobânditor căruia dreptul de opțiune îi este opozabil și față de care dorește să își exercite acest drept. În termen de o lună de la data notificării, vânzătorul trebuie să consemneze prețul (împreună cu dobânda convenită, dacă este cazul), cheltuielile contractului de vânzare și pe cele pentru realizarea formalităților de publicitate, la dispoziția cumpărătorului sau, după caz, a terțului subdobânditor, sub sancțiunea *decăderii* din dreptul de a exercita opțiunea de răscumpărare[1]. Trebuie subliniat faptul că *termenul de o lună nu poate prelungi termenul inițial în care vânzătorul poate răscumpăra bunul.*

În cazul în care cumpărătorul a înstrăinat bunul unui terț, opțiunea de răscumpărare se poate exercita împotriva acestuia, care va trebui să se mulțumească doar cu sumele de bani menționate mai sus, neavând importanță faptul că terțul a plătit cumpărătorului o sumă mai mare decât cea pe care trebuie să o primească de la vânzător[2].

d) Potrivit art. 1.761 C. civ.: „(1) În cazul vânzării cu opțiune de răscumpărare ce are ca obiect o cotă dintr-un bun (adică dreptul de proprietate comună pe cote-părți – n.n.), partajul trebuie cerut și în raport cu vânzătorul

---

[1] Într-o speță s-a reținut că, deși pârâta a făcut dovada înaintării notificării către reclamantă, având drept obiect aducerea la cunoștința acesteia din urmă a intenției de exercitare a opțiunii de răscumpărare a imobilului din litigiu, pârâta nu a depus la dosarul cauzei dovezi din care să rezulte că și-a îndeplinit obligația prevăzută de art. 1.760 alin. (3) C. civ., respectiv că a consemnat sumele menționate la art. 1.759 alin. (1) C. civ. la dispoziția cumpărătoarei (reclamanta din cauză) în termen de o lună de la data notificării; în aceste condiții, vânzătoarea a fost decăzută din dreptul de a exercita opțiunea de răscumpărare, împrejurare față de care, potrivit art. 1.759 alin. (3) C. civ. coroborat cu art. 1.760 alin. (3) C. civ., dreptul cumpărătoarei s-a consolidat. S-a mai reținut că împrejurarea neprezentării reclamantei la notar în vederea încheierii convenției pentru răscumpărarea terenului nu este de natură să conducă la înlăturarea incidenței dispozițiilor legale sus-analizate, în condițiile în care pârâta avea posibilitatea și obligația legală a consemnării sumelor arătate la art. 1.759 alin. (1) C. civ., în conformitate cu dispozițiile din Codul de procedură civilă referitoare la procedura ofertei de plată și consemnațiunii (reglementată în prezent de art. 1.006-1.013 C. pr. civ.) – Jud. Sibiu, sent. civ. nr. 8332/2012, publicată pe *www.rolii.ro*.

[2] Pentru amănunte privind exercitarea dreptului de opțiune față de subdobânditori, a se vedea R. Dincă, *Varietăți de vânzare*, *op. cit.*, pp. 207-212.

dacă acesta nu şi-a exercitat încă opţiunea. (2) Vânzătorul care nu şi-a exercitat opţiunea de răscumpărare în cadrul partajului decade din dreptul de opţiune, chiar şi atunci când bunul este atribuit, în tot sau în parte, cumpărătorului"[1].

Situaţia pe care a avut-o în vedere legiuitorul este următoarea: să presupunem că vânzătorul a transmis cota sa parte de 1/2 din dreptul ce poartă asupra unei case, cu opţiunea de răscumpărare într-un termen de 4 ani. Dacă peste un an celălalt coproprietar solicită ieşirea din indiviziune, iar până la data solicitării partajului vânzătorul nu îşi exercitase opţiunea, partajul – care se poate realiza prin bună învoială sau prin hotărâre judecătorească – trebuie cerut şi în raport cu vânzătorul. Cu acest prilej, vânzătorul trebuie să îşi exercite opţiunea, fără a mai putea aştepta împlinirea termenului de 4 ani.

Dacă vânzătorul îşi exercită opţiunea potrivit legii, partajul va continua între celălalt coproprietar şi vânzător. Dacă, dimpotrivă, vânzătorul nu îşi exercită opţiunea până la finalizarea partajului, el va fi decăzut din dreptul de opţiune, iar dreptul de coproprietar al cumpărătorului se va consolida. Bunul se poate atribui celuilalt coproprietar ori cumpărătorului sau se va partaja în natură ori se va vinde unui terţ.

Nici în situaţia în care bunul se va atribui în materialitatea lui, în tot sau în parte, cumpărătorului, vânzătorul nu va mai putea exercita ulterior opţiunea de răscumpărare. De fapt, ca urmare a partajului, dreptul de proprietate comună pe cote-părţi (pe care vânzătorul i l-a transmis anterior cumpărătorului) s-a *transformat* într-un drept pur şi simplu asupra întregului bun, al unei fracţiuni materiale din bun sau asupra unei sume de bani. În cazul în care i s-ar fi permis exercitarea opţiunii de răscumpărare şi după partaj – chiar dacă cumpărătorului i s-ar fi atribuit bunul sau o parte din bun –, oricum vânzătorul nu mai putea, obiectiv vorbind, să obţină ceea ce a transmis prin contractul de vânzare (cota-parte din drept). Partajul a rezolvat complet raporturile dintre celălalt coproprietar şi cumpărător, iar exercitarea opţiunii de răscumpărare de către vânzător nu ar fi făcut altceva decât să nesocotească efectele partajului.

69. Sancţiune. Art. 1.762 C. civ. dispune: „(1) În cazul în care diferenţa dintre preţul răscumpărării şi preţul plătit pentru vânzare depăşeşte nivelul maxim stabilit de lege pentru dobânzi, preţul răscumpărării va fi redus la

[1] Textul de lege este inspirat din prevederile art. 1.506 C. civ. italian.

prețul plătit pentru vânzare. (2) Prevederile alin. (1) se aplică și vânzărilor în care vânzătorul se obligă să răscumpere bunul vândut".

Următoarele *observații* se impun:

a) În contractul de vânzare se poate stipula faptul că la exercitarea opțiunii vânzătorul trebuie să restituie, pe lângă preț și cheltuielile vânzării și cele de publicitate, și dobânda legală, însă cel mult dobânda legală maxim admisă potrivit legii. Nu este nevoie ca dobânda să fie prevăzută în cifre absolute, întrucât poate fi calculată la exercitarea opțiunii. De altfel, dacă părțile au prevăzut un termen pentru răscumpărare mai îndelungat și au stipulat o dobândă la nivelul maxim permis de lege, ar fi imposibil să se determine anticipat suma care reprezintă dobânda, pentru că factorul de referință – rata dobânzii de politică monetară stabilită prin hotărâre a Consiliului de administrație al Băncii Naționale a României – se modifică periodic.

Dobânda legală se calculează potrivit O.G. nr. 13/2011. Astfel, art. 3 alin. (1) prevede că „Rata dobânzii legale remuneratorii se stabilește la nivelul ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României, care este rata dobânzii de politică monetară stabilită prin hotărâre a Consiliului de administrație al Băncii Naționale a României" (în prezent, rata dobânzii de politică monetară este de **1,75**). Potrivit alin. (3) al aceluiași articol, „În raporturile juridice care nu decurg din exploatarea unei întreprinderi cu scop lucrativ [...], rata dobânzii legale se stabilește potrivit prevederilor alin. (1) [...], *diminuat cu 20%*". Art. 5 alin. (1) dispune că, „În raporturile juridice care nu decurg din exploatarea unei întreprinderi cu scop lucrativ [...], dobânda nu poate depăși dobânda legală *cu mai mult de 50% pe an*". Aceasta înseamnă că în prezent *nivelul maxim al dobânzii legale* în ceea ce privește raporturile juridice care nu decurg din exploatarea unei întreprinderi cu scop lucrativ (de exemplu, între persoanele fizice) este de **2,10% pe an** [1,75 – 0,35 (adică 1,75 x 0,2) + 0,70 (adică 1,40 x 0,5)].

b) Dacă se stipulează o dobândă mai mare decât cea legală la nivelul maxim stabilit de lege, sancțiunea este aceea că vânzătorul va fi ținut să restituie doar prețul și cheltuielile vânzării și pe cele de publicitate, nu și dobânzi. Așadar, *cumpărătorul pierde dreptul* ***la orice dobândă***, independent de aplicarea unor eventuale sancțiuni penale. Contractul de vânzare cu opțiune de răscumpărare nu este afectat, ci obligațiile părților se vor executa ca și când nu s-ar fi stipulat nicio dobândă.

c) Pentru a se descuraja practicile de acordare a împrumuturilor cu dobânzi cămătărești, legea prevede că prețul răscumpărării va fi redus la prețul plătit pentru vânzare și atunci când s-a încheiat un contract de vânzare prin care s-a stipulat *obligația* (iar nu dreptul) vânzătorului de a răscumpăra bunul vândut. Aceasta s-ar putea denumi „vânzare cu obligația răscumpărării".

§5. Vânzarea bunurilor imobile

70. Preliminarii. În cele ce urmează vom înfățișa *trei probleme* privitoare la vânzarea imobilelor: **I.** Reguli speciale prevăzute de noul Cod civil aplicabile vânzării imobilelor (art. 1.741-1.745); **II.** Reguli speciale privind vânzarea locuințelor; **III.** Reguli speciale prevăzute de Legea nr. 17/2014 privind vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan.

I. Reguli speciale aplicabile vânzării imobilelor prevăzute de noul Cod civil (art. 1.741-1.745)

71. Domeniu de aplicare. Noul Cod civil consacră câteva reguli speciale pentru ipoteza în care vânzătorul predă imobilul prevăzut în contract, dar suprafața lui este diferită față de aceea specificată în contract ori față de aceea pe care părțile au considerat-o ca fiind corespunzătoare realității. Aceste reguli vizează, de regulă, terenurile, dar pot fi aplicabile și construcțiilor (de exemplu, o hală, un depozit, un spațiu comercial etc.).

71.1. Vânzarea imobilelor fără indicarea suprafeței. Art. 1.741 C. civ. dispune că, „Atunci când se vinde un imobil determinat, fără indicarea suprafeței, pentru un preț total, nici cumpărătorul și nici vânzătorul nu pot cere rezoluțiunea ori modificarea prețului pe motiv că suprafața este mai mică ori mai mare decât au crezut". Textul are în vedere situația în care, de exemplu, se vinde un loc de casă situat în ... cu prețul de 20.000 de lei sau se vinde o hală situată în ... cu prețul de 50.000 de lei ori se vinde un teren din zona montană având o formă neregulată cu prețul de 30.000 de lei. În astfel de situații, esențial este bunul astfel cum este perceput de către cumpărător, suprafața exactă a acestuia nefiind determinantă în formarea acordului de voință. Prețul se stabilește în mod global, iar nu pe unitatea de măsură. Chiar dacă părțile au considerat că imobilul are o anumită

suprafață, iar după încheierea contractului se efectuează măsurători care conduc la concluzia că suprafața este mai mare sau mai mică decât au crezut părțile la încheierea contractului, niciuna dintre ele nu poate cere majorarea sau, după caz, reducerea prețului și nici rezoluțiunea contractului[1]. Situația este asemănătoare cu aceea a vânzării în bloc, unde atât bunul vândut, cât și prețul sunt determinate, fără a fi nevoie ca, pentru stabilirea prețului, să se procedeze la măsurarea bunului.

71.2. Vânzarea unei suprafețe dintr-un teren mai mare. Art. 1.742 C. civ. dispune că, „Atunci când se vinde, cu un anumit preț pe unitatea de măsură, o anumită suprafață dintr-un teren mai mare, a cărei întindere sau amplasare nu este determinată, cumpărătorul poate cere strămutarea proprietății numai după măsurarea și delimitarea suprafeței vândute". Textul are în vedere situația în care, de pildă, A este proprietarul unui teren în suprafață de 2.000 mp situat în localitatea Neptun și îi vinde lui B, cu prețul de 500 de lei metrul pătrat, un teren în suprafață de 400 mp. Prețul contractului este determinat din momentul realizării acordului de voință (200.000 de lei), dar proprietatea nu se poate strămuta mai înainte de a se stabili *în concret* care este terenul ce formează obiectul derivat al vânzării. Până în momentul măsurării și delimitării, bunul vândut nu este determinat, pentru că nu se poate cunoaște care este lotul de 400 mp din terenul de 2.000 mp care se vinde.

Din punct de vedere practic, se procedează într-o primă fază la dezmembrarea terenului de 2.000 mp în două loturi[2], unul în suprafață de 1.600 mp, iar celălalt în suprafață de 400 mp (cu indicarea dimensiunilor și a vecinătăților ambelor loturi), celor două loturi li se atribuie numere cadastrale

---

[1] După cum s-a reținut în jurisprudență (T. Hunedoara, sent. civ. nr. 852/2016, publicată pe *www.rolii.ro*), „prin încheierea contractului autentic de vânzare-cumpărare în această formă, cumpărătorul și-a asumat în deplină cunoștință de cauză plata aceluiași preț pentru imobilul teren cumpărat, indiferent de împrejurarea că suprafața de teren reală, așa cum a rezultat ca urmare a măsurătorilor topografice efectuate, s-a dovedit a fi cu 2.099 mp mai mică decât cea inserată în titlurile de proprietate ale vânzătorilor. În plus, [...] cumpărătorul a achiziționat un imobil teren și construcții în limitele teritoriale avute în vedere de părți și prezentate spre vizualizare de vânzători".

[2] Avem în vedere situația în care terenul de 400 mp este poziționat la periferia lotului principal, iar nu în centrul acestuia.

diferite şi apoi ambele loturi se intabulează pe numele proprietarului A[1]. După aceea, se strămută în favoarea cumpărătorului B dreptul de proprietate ce poartă asupra lotului de 400 mp.

71.3. Vânzarea unui imobil determinat cu indicarea suprafeţei. Se pune problema de a şti ce anume se întâmplă în ipoteza în care, la vânzarea unui imobil cu indicarea suprafeţei şi a preţului pe unitatea de măsură (de exemplu, se vinde un teren în suprafaţă de 500 mp cu preţul de 400 de lei metrul pătrat), suprafaţa reală este mai mică sau mai mare decât cea indicată în contract. Deosebim două situaţii, reglementate de art. 1.743 C. civ.:

a) *dacă suprafaţa reală este mai mică decât cea indicată în contract* (de exemplu, este de 490 mp), cumpărătorul poate cere vânzătorului să îi dea suprafaţa convenită, adică să îi asigure exact 500 mp[2]. Este posibil însă ca vânzătorul să nu mai dispună de teren cu care să completeze suprafaţa de 490 mp (sau, deşi dispune de teren, nu poate să îi pună la dispoziţie diferenţa de teren, deoarece lotul din care ar lua cei 10 mp devine inutilizabil, pentru că, bunăoară, nu ar mai avea deschiderea minimă necesară) sau cumpărătorul să nu ceară completarea (de exemplu, cumpărătorul a edificat un gard împrejmuitor din beton – prilej cu care a constatat că terenul avea doar 490 mp – şi nu mai are interesul să îl demoleze pentru a-şi întregi proprietatea cu cei 10 mp). În aceste cazuri, cumpărătorul poate obţine fie reducerea corespunzătoare a preţului (vânzătorul urmând să îi restituie 4.000 de lei)[3], fie rezoluţiunea contractului dacă, din cauza diferenţei de suprafaţă, bunul nu mai poate fi folosit în scopul pentru care a fost cumpărat (de

[1] Fără îndoială că proprietarul A poate, cu ocazia efectuării dezmembrării, să împartă terenul de 2.000 mp în mai multe loturi, pe care ulterior să le vândă.

[2] Într-o speţă soluţionată de Jud. Buzău (sent. civ. nr. 2859/2016, publicată pe *www.rolii.ro*) a fost vândut un teren în suprafaţă de 2.000 mp, cu indicarea preţului pe metru pătrat de teren, dar, după câteva luni de la încheierea contractului, în urma efectuării măsurătorilor, s-a constatat că suprafaţa era de doar de 1.573 mp. În condiţiile în care pârâta mai avea teren în imediata vecinătate, acţiunea a fost admisă şi a fost obligată pârâta să îi predea reclamantei suprafaţa de 427 mp teren. De asemenea, s-a dispus rectificarea înscrierilor în cărţile funciare ale imobilelor aparţinând părţilor din proces.

[3] Reducerea preţului poate fi cerută chiar dacă în contract s-a menţionat că suprafaţa este nereglementară sau situată într-o zonă de restructurare – TS, col. civ., dec. nr. 1021/1956, în CD 1956, pp. 107-109.

exemplu, terenul trebuie să aibă suprafața stipulată în contract deoarece pe el urmează să se amenajeze o piscină olimpică ce are dimensiuni standard).

Pentru stabilirea scopului avut în vedere de către cumpărător se vor avea în vedere clauzele contractului, iar dacă în contract nu se precizează nimic, se va ține seama de orice împrejurări relevante; cumpărătorul poate folosi orice mijloc de probă pentru a dovedi scopul pentru care a cumpărat imobilul (se pot avea în vedere discuțiile anterioare încheierii contractului purtate cu vânzătorul sau cu agentul imobiliar, depunerea unor cereri de către cumpărător pentru obținerea unor avize sau autorizații etc.);

b) *dacă suprafața reală este mai mare decât cea indicată în contract*, legea are în vedere două ipoteze:

i) excedentul *depășește* a douăzecea parte din suprafața convenită (de exemplu, prin contract a fost vândut un teren de 100 ha cu 10.000 de lei hectarul, prețul terenului fiind de 1.000.000 de lei, iar suprafața reală a terenului este de 106 ha). În acest caz, cumpărătorul va plăti suplimentul de preț corespunzător (adică 60.000 de lei) sau va putea obține rezoluțiunea contractului. Acest din urmă remediu este prevăzut de lege pentru că este posibil ca cel care a cumpărat bunul să nu dispună de prețul suplimentar sau să nu fie dispus să îl plătească și, de aceea, poate obține rezoluțiunea contractului;

ii) excedentul *nu depășește* a douăzecea parte din suprafața convenită (de exemplu, prin contract a fost vândut un teren de 100 ha cu 10.000 de lei hectarul, prețul fiind de 1.000.000 de lei, iar suprafața reală a terenului este de 104 ha). În acest caz, cumpărătorul nu poate obține rezoluțiunea, dar nici nu este dator să plătească prețul excedentului. Deși cumpărătorul ar putea avea interesul să obțină rezoluțiunea (de exemplu, pentru că proprietarul unui teren agricol de peste 100 ha ar fi obligat să plătească un impozit mult mai mare decât cel care are un teren de cel mult 100 ha), în această ipoteză, în care excedentul este foarte mic, nu este posibilă rezoluțiunea, ci, eventual, desființarea contractului prin acordul părților. Cumpărătorul nu va fi ținut să plătească prețul celor 4 ha (40.000 de lei), legiuitorul apreciind că diferența de suprafețe este imputabilă vânzătorului, astfel încât, atunci când ea este de importanță redusă (mai mică de 5%), nu se justifică instituirea în sarcina cumpărătorului a unei obligații pe care nu și-a asumat-o și pe care nu o poate în niciun fel înlătura, nici măcar prin rezoluțiune. Vânzătorul cunoaște bunul imobil vândut, l-a avut la dispoziție anterior emiterii ofertei

de vânzare şi trebuie să efectueze măsurătorile corespunzătoare pentru ca preţul vânzării să fie stabilit din momentul încheierii contractului în concordanţă cu suprafaţa reală a imobilului. *Aşadar, vânzătorul este sancţionat pentru lipsa lui de diligenţă în efectuarea unor măsurători corecte.*

72. Termenul de exercitare a acţiunii estimatorii sau în rezoluţiune. Potrivit art. 1.744 C. civ., acţiunea vânzătorului pentru suplimentul de preţ şi aceea a cumpărătorului pentru reducerea preţului (pe care legea o intitulează *acţiune estimatorie*) sau pentru rezoluţiunea contractului trebuie să fie intentate, *sub sancţiunea decăderii din drept*, în termen de **un an** de la încheierea contractului, afară de cazul în care părţile au fixat o dată pentru măsurarea imobilului, caz în care termenul de un an curge de la acea dată[1].

Spre deosebire de Codul civil de la 1864, care califica termenul de un an ca fiind de prescripţie, noul Cod civil prevede expres că termenul este *de decădere*, ceea ce are ca efect pierderea dreptului subiectiv neexercitat înăuntrul acestui termen. Intenţia legiuitorului a fost aceea de a mobiliza părţile să limpezească cât mai repede raporturile dintre ele, mai ales că nu există dificultăţi majore în a observa diferenţele de suprafaţă. Trebuie avut în vedere faptul că termenul de decădere nu este supus cauzelor de suspendare, întrerupere sau repunere în termen, care sunt specifice termenelor de prescripţie extinctivă.

În practica instanţei supreme s-a decis că, atunci când s-a pronunţat o hotărâre judecătorească ce ţine loc de contract de vânzare, termenul de un an în care poate fi intentată acţiunea vânzătorului pentru suplimentul de preţ curge de la data rămânerii definitive a hotărârii care ţine loc de contract de vânzare[2], pentru că de la acea data operează transferul dreptului de proprietate.

73. Vânzarea a două fonduri cu precizarea întinderii fiecăruia. Art. 1.745 C. civ. prevede că, atunci când prin *acelaşi contract* s-au vândut două fonduri cu precizarea întinderii fiecăruia şi pentru *un singur preţ*, dacă

---

[1] Teza finală a textului de lege a fost introdusă ca urmare a argumentelor prezentate de D. Alexandresco (*Explicaţiunea...*, p. 258), precum şi de doctrina franceză, germană şi belgiană citată în această lucrare.

[2] ICCJ, s. com., dec. nr. 2944/2003, citată de D. Anghel, L. Harabagiu, *op. cit.*, pp. 376-377.

întinderea unuia este mai mare, iar a celuilalt mai mică, se va face compensația între *valoarea* surplusului și *valoarea* lipsei, iar acțiunea, fie pentru suplimentul de preț, fie pentru scăderea sa, nu poate fi introdusă decât potrivit regulilor prevăzute la art. 1.743 și 1.744. Rezoluțiunea contractului este supusă în acest caz dreptului comun.

Sunt necesare câteva *observații*:

a) textul are în vedere, de exemplu, ipoteza în care A îi vinde lui B terenul în suprafață de 5 ha situat în zona x și terenul în suprafață de 10 ha situat în zona y pentru prețul unic de 130.000 de lei. În acest caz, neexistând decât un singur preț, nu va exista decât o singură vânzare. Dacă ar fi fost stabilit un preț deosebit pentru fiecare teren, atunci ar fi existat două contracte de vânzare (în sens de operațiuni juridice – *negotium iuris*), chiar dacă ele erau constatate printr-un singur înscris (*instrumentum probationis*), și s-ar fi aplicat, după caz, regulile pe care le-am analizat *supra*, la pct. **71.1-71.3**;

b) dacă, de pildă, terenul de 5 ha are în realitate 5,2 ha, iar terenul de 10 ha are în realitate 9,6 ha, se va face compensația între valoarea terenului de 0,2 ha din zona x și valoarea terenului de 0,4 ha din zona y. Întrucât Codul civil se referă la „**valoarea**" surplusului, respectiv a lipsei, este posibil ca terenul de 0,2 ha din zona x să valoreze mai mult decât terenul de 0,4 ha din zona y, pentru că, bunăoară, în zona x sunt terenuri agricole mult mai fertile, irigabile, accesul se face mai ușor etc., în timp ce terenurile din zona y sunt mai puțin fertile, fără posibilitatea de a fi irigate, situate în pantă, supuse eroziunii etc.;

c) dacă valoarea surplusului nu coincide cu valoarea lipsei (situație frecventă), partea interesată (vânzător sau cumpărător) poate formula o acțiune estimatorie în termenul de decădere de un an, potrivit regulilor pe care le-am prezentat *supra*, la pct. **71.3**, cu deosebirea că nu se vor aplica acele cazuri speciale de rezoluțiune, ci acest remediu poate interveni potrivit dreptului comun[1].

---

[1] Să presupunem că printr-un singur contract se vinde un teren de 100 ha și un alt teren de 10 ha pentru prețul global de 1.200.000 de lei. Ulterior se constată că terenul de 100 ha are în realitate 104 ha, iar valoarea surplusului este de 40.000 de lei (valoarea unui ha din acest lot fiind de 10.000 de lei); în schimb, terenul de 10 ha are în realitate 9,5 ha, valoarea lipsei fiind de 10.000 de lei (valoarea unui ha din acest lot este de 20.000 de lei). În urma efectuării compensației, cumpărătorul va trebui să plătească un

74. Regulă specială privind vânzarea terenurilor forestiere[1]**.** Potrivit art. 1.746 C. civ., terenurile din fondul forestier aflate în proprietate privată se pot vinde cu respectarea, în ordine, a dreptului de preempțiune al coproprietarilor sau vecinilor. Numai vecinii care sunt proprietari de fond forestier beneficiază de dreptul de preempțiune (art. 123[1] din Legea nr. 71/2011)[2].

II. Reguli speciale privind vânzarea locuințelor

75. Acte necesare pentru vânzarea locuințelor. În cele ce urmează vom trece în revistă înscrisurile pe care părțile unui contract de vânzare trebuie să le înfățișeze unui notar public pentru autentificarea unui contract de vânzare având ca obiect o locuință:

a) *actele de identitate ale vânzătorului și cumpărătorului.* Potrivit art. 77 alin. (5) din Legea nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale[3], „În cadrul lucrărilor de îndeplinire a actelor notariale, notarul public stabilește identitatea, domiciliul și capacitatea părților...", iar art. 84 din aceeași lege prevede: „(1) Părțile participante la actul notarial pot fi identificate de notarul public prin menționea în încheiere că ele sunt cunoscute personal de acesta. În cazul în care notarul public nu cunoaște părțile, este

---

supliment de preț în cuantum de 30.000 de lei. Chiar dacă, după efectuarea compensației, excedentul terenului de 100 ha nu depășește a douăzecea parte din suprafața convenită, cumpărătorul poate obține rezoluțiunea potrivit dreptului comun (art. 1.550 și urm.), în cazul în care, de exemplu, în contract a fost stipulată o clauză care îi conferă cumpărătorului dreptul de a declara unilateral rezoluțiunea dacă – în urma efectuării măsurătorilor – ar trebui să mai plătească un supliment de preț.

[1] Potrivit art. 1 alin. (1) din Codul silvic (republicat în M. Of. nr. 611 din 12 august 2015), „Totalitatea pădurilor, a terenurilor destinate împăduririi, a celor care servesc nevoilor de cultură, producție sau administrație silvică, a iazurilor, a albiilor pâraielor, a altor terenuri cu destinație forestieră, inclusiv cele neproductive, cuprinse în amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări-ieșiri efectuate în condițiile legii, constituie, indiferent de forma de proprietate, *fondul forestier național*".

[2] În practica judiciară s-a decis admiterea acțiunii având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare având ca obiect terenuri din fondul forestier întrucât s-a făcut dovada că, pe lângă îndeplinirea celorlalte condiții prevăzute de lege, a fost parcursă procedura privind respectarea dreptului de preempțiune consacrat de art. 1.746 C. civ. (T. Ialomița, sent. civ. nr. 167/2017, publicată pe *www.rolii.ro*).

[3] Republicată în M. Of. nr. 444 din 18 iunie 2014.

obligat să procedeze la verificarea identității acestora, în vederea încheierii unui act sau îndeplinirii unei proceduri notariale, după caz, prin: a) acte de identitate prevăzute de lege; b) pașapoarte, în condițiile legii [...]. (2) În situația în care notarul public are suspiciuni cu privire la identitatea părților, iar actul de identitate este eliberat de autoritățile române, va verifica actul de identitate prezentat. În vederea verificării, notarul public are acces la Registrul Național de Evidență a Persoanelor";

b) *înscrisuri care atestă dreptul de proprietate al vânzătorului asupra imobilului care se vinde.* Titlul de proprietate al vânzătorului poate fi un contract (de vânzare, de schimb, de donație, de întreținere etc.), o hotărâre judecătorească (de exemplu, o hotărâre care ține loc de contract de vânzare), decizia sau, după caz, dispoziția de aprobare a restituirii în natură a unui imobil în temeiul Legii nr. 10/2001 etc. Dacă dreptul de proprietate a fost dobândit de vânzător prin moștenire legală sau testamentară, este necesar ca acesta să înfățișeze certificatul de moștenitor sau hotărârea judecătorească definitivă (și în copie legalizată) ce atestă calitatea sa de moștenitor, iar imobilul pe care îl vinde trebuie să fi făcut parte din masa succesorală;

c) *certificatul de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent din care să rezulte că proprietarul (vânzătorul) a plătit la zi impozitul pe clădiri*[1]. Potrivit art. 159 alin. (5) din Codul de procedură fiscală, „Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează, potrivit alin. (2). Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul", iar alin. (6) dispune că „Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor alin. (5), sunt **nule de drept**";

d) *documentația cadastrală a imobilului respectiv* întocmită de un expert autorizat;

---

[1] Certificatul fiscal este valabil doar până la sfârșitul lunii în cursul căreia se eliberează, după care trebuie solicitat un nou certificat fiscal. Soluția se desprinde din prevederile art. 159 alin. (2) C. pr. fisc.

e) *extrasul de carte funciară privitor la acel imobil.* Potrivit art. 35 alin. (1) fraza a cincea din Legea nr. 7/1996, „La autentificarea actelor notariale prin care se transmite, se modifică sau se constituie un drept real imobiliar, notarul public va solicita un extras de carte funciară pentru autentificare, care este valabil timp de 10 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii, sau, după caz, un certificat de sarcini"[1];

f) *în cazul vânzării apartamentelor sau a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, vânzătorul trebuie să facă dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari.* Art. 20 din Legea nr. 230/2007 *privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari* prevede că notarii publici **nu** vor autentifica actele de înstrăinare fără o adeverință din partea asociației de proprietari, care să reprezinte dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, eliberată în original sub semnătura președintelui și a administratorului asociației de proprietari, cu precizarea numelui și prenumelui acestora, și cu ștampila asociației de proprietari. *Actele de înstrăinare încheiate cu nerespectarea acestei obligații sunt* ***nule de drept.*** În cazul existenței unor datorii către asociația de proprietari, înstrăinarea proprietății se poate face ***numai*** *dacă se introduce în contract o clauză privitoare la preluarea datoriilor de către cumpărător*[2];

g) *certificatul de performanță energetică a clădirii.* Acesta este un document elaborat conform metodologiei de calcul al performanței energetice a clădirilor, prin care este indicată performanța energetică a unei clădiri sau a unei unități de clădire, care cuprinde date cu privire la consumurile de energie în clădiri și care, după caz, poate fi însoțit de recomandări de reducere a acestora. Art. 19 din *Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor*[3] prevede că, pentru clădirile sau unitățile de clădire care se vând, proprietarul **este obligat** să pună la dispoziția potențialului cumpărător, anterior perfectării contractului, o copie de pe certificat, astfel

[1] Conform Anexei nr. 1 la Ordinul ministrului administrației și internelor nr. 39/2009, taxa pentru obținerea extrasului de carte funciară pentru autentificare este în prezent de 40 de lei.

[2] Potrivit art. 57 din O.U.G. nr. 80/2013 privind taxele judiciare de timbru, dispozițiile art. 20 din Legea nr. 230/2007 se aplică în mod corespunzător în cazul cererilor prin care se solicită pronunțarea unei hotărâri care ține loc de act autentic de înstrăinare a unor bunuri imobile.

[3] Republicată în M. Of. nr. 764 din 30 septembrie 2016.

încât acesta să ia cunoştinţă despre performanţa energetică a clădirii/unităţii de clădire pe care urmează să o cumpere. La încheierea contractului de vânzare, proprietarul are obligaţia de a transmite certificatul, în original, noului proprietar. La data înregistrării contractului de vânzare, proprietarul are obligaţia de a depune la organul fiscal competent o copie de pe certificat (în vederea stabilirii impozitului pe clădire), iar originalul va rămâne în posesia proprietarului. Dacă vânzătorul nu îşi execută obligaţia de a pune la dispoziţia cumpărătorului copia de pe certificat, contractul poate fi anulat potrivit prevederilor Codului civil pentru *dol prin reticenţă* [art. 1.214 alin. (1) C. civ.].

76. Costuri. În lipsă de stipulaţie contrară, cheltuielile pentru încheierea contractului de vânzare sunt în sarcina cumpărătorului [art. 1.666 alin. (1) C. civ.]. Astfel, cumpărătorul va suporta onorariul notarului public, care, de exemplu, pentru un imobil în valoare de 300.000 de lei, este de 3.130 de lei[1].

Cheltuielile pentru intabularea dreptului de proprietate (pe care le suportă tot cumpărătorul) sunt de 0,15% din valoarea menţionată în contractul de vânzare, dar nu mai puţin de 60 de lei pentru fiecare imobil. Dacă valoarea menţionată în contract este mai mică decât valoarea de circulaţie a bunurilor imobile stabilită prin expertiză de camerele notarilor publici (aşa-numita „Grilă notarială") sau nu este disponibilă, procentul se aplică la această din urmă valoare[2].

Potrivit art. 111 din Codul fiscal, la transferul dreptului de proprietate şi al dezmembrămintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra construcţiilor de orice fel şi a terenurilor aferente acestora, precum şi asupra terenurilor de orice fel fără construcţii, contribuabilii datorează un impozit care se calculează prin aplicarea cotei de 3% asupra venitului impozabil, însă venitul impozabil se stabileşte prin deducerea din valoarea vânzării a sumei *neimpozabile* de 450.000 de lei[3].

---

[1] A se vedea Anexa nr. 2 la Normele privind tarifele de onorarii pentru serviciile prestate de notarii publici, aprobate prin Ordinul ministrului justiţiei nr. 46/C/2011 (M. Of. nr. 133 din 22 februarie 2011).

[2] Conform Anexei nr. 1 la Ordinul ministrului administraţiei şi internelor nr. 39/2009.

[3] Art. 111 alin. (1) C. fisc. este reprodus astfel cum a fost modificat prin O.U.G. nr. 3/2017.

În cazul contractului de vânzare, calitatea de contribuabil o are *vânzătorul*, ceea ce înseamnă că el trebuie să plătească impozitul prevăzut de lege.

III. Reguli speciale prevăzute de Legea nr. 17/2014 privind vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan

77. Reguli aplicabile. În cele ce urmează vom face o **sinteză** a principalelor prevederi existente în Legea nr. 17/2014 *privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan şi de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăţilor comerciale ce deţin în administrare terenuri proprietate publică şi privată a statului cu destinaţie agricolă şi înfiinţarea Agenţiei Domeniilor Statului.*

a) Dispoziţiile Legii nr. 17/2014 *nu se aplică*: **i)** înstrăinărilor terenurilor agricole situate în intravilan; **ii)** înstrăinărilor între coproprietari, soţi, rude şi afini până la gradul al treilea, inclusiv; **iii)** în cadrul procedurilor de executare silită şi contractelor de vânzare încheiate ca urmare a îndeplinirii unor formalităţi de licitaţie publică, cum este cazul celor realizate în cadrul procedurii de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă sau ca urmare a apartenenţei imobilului la domeniul privat de interes local sau judeţean al unităţilor administrativ-teritoriale [art. 2 alin. (1) şi art. 20].

b) Prevederile Legii nr. 17/2014 se aplică cetăţenilor români, respectiv cetăţenilor unui stat membru al Uniunii Europene, ai statelor care sunt parte la Acordul privind Spaţiul Economic European (ASEE) [adică Islanda, Liechtenstein şi Norvegia] sau ai Confederaţiei Elveţiene, precum şi apatrizilor cu domiciliul în România, într-un stat membru al Uniunii Europene, într-un stat care este parte la ASEE sau în Confederaţia Elveţiană, precum şi persoanelor juridice având naţionalitatea română, respectiv a unui stat membru al Uniunii Europene, a statelor care sunt parte la ASEE sau a Confederaţiei Elveţiene [art. 2 alin. (2)].

c) Terenurile agricole situate în extravilan pe o adâncime de 30 km faţă de frontiera de stat şi ţărmul Mării Negre, către interior, precum şi cele situate în extravilan la o distanţă de până la 2.400 m faţă de obiectivele speciale pot fi înstrăinate prin vânzare doar cu *avizul specific* al Ministerului Apărării Naţionale, eliberat în urma consultării cu organele de stat cu atribuţii în domeniul siguranţei naţionale (adică Serviciul Român de Informaţii, Serviciul de Informaţii Externe, Serviciul de Protecţie şi Pază,

precum şi Ministerul Afacerilor Interne şi Ministerul Justiţiei), prin structurile interne specializate. Avizul nu este necesar în cazul vânzării către preemptori [art. 3 alin. (1) şi (2)].

d) Terenurile agricole situate în extravilan, în care se află *situri arheologice*, în care au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic reperat sau zone cu potenţial arheologic evidenţiat întâmplător, pot fi înstrăinate prin vânzare *doar cu avizul specific al Ministerului Culturii*, respectiv al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia [art. 3 alin. (4)].

e) Înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu respectarea condiţiilor de fond şi de formă prevăzute de Codul civil şi a *dreptului de preempţiune* al coproprietarilor, arendaşilor, proprietarilor vecini, precum şi al statului român, prin Agenţia Domeniilor Statului, în această ordine, la preţ şi în condiţii egale. Avizul final prin care se verifică respectarea dreptului de preempţiune şi care este necesar încheierii contractului de vânzare în formă autentică de către notarul public sau pronunţării de către instanţă a unei hotărâri judecătoreşti care ţine loc de contract de vânzare se emite de către structurile teritoriale ale Ministerului Agriculturii şi Dezvoltării Rurale pentru terenurile cu suprafaţa de până la 30 de hectare inclusiv, iar pentru terenurile cu suprafaţa de peste 30 de hectare, de către Ministerul Agriculturii şi Dezvoltării Rurale (art. 4 şi art. 9).

f) Vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan fără emiterea avizelor prevăzute de lege sau cu nerespectarea dreptului de preempţiune constituie *contravenţii* şi se sancţionează cu amendă de la 50.000 de lei la 100.000 de lei. De asemenea, înstrăinarea prin vânzare-cumpărare a terenurilor agricole situate în extravilan fără respectarea dreptului de preempţiune sau fără obţinerea avizelor prevăzute de lege este interzisă şi se sancţionează cu *nulitatea relativă* (art. 14-16).

78. Situaţia antecontractelor (promisiunilor unilaterale şi bilaterale de vânzare) încheiate anterior intrării în vigoare a Legii nr. 17/2014. Potrivit art. 20 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, „Prevederile prezentei legi nu se aplică antecontractelor şi pactelor de opţiune care au fost autentificate la notariat anterior intrării în vigoare a acesteia".

Acest text a fost supus controlului de constituţionalitate[1], autorii excepţiei de neconstituţionalitate formulând *două critici*: i) că legiuitorul nu poate

[1] A se vedea Decizia Curţii Constituţionale nr. 755 din 16 decembrie 2014, publicată în M. Of. nr. 101 din 9 februarie 2015.

pretinde ca părțile antecontractului încheiat anterior intrării în vigoare a Legii nr. 17/2014 să respecte prevederile unei legi viitoare (care impune respectarea dreptului de preempțiune), ce nu era în vigoare la data încheierii antecontractului; ii) că Legea nr. 17/2014 este aplicabilă antecontractelor încheiate anterior sub forma înscrisului sub semnătură privată (nu însă și celor autentificate), ceea ce echivalează, în opinia autorului excepției de neconstituționalitate, cu aplicarea retroactivă a acestei legi.

i) Prima critică a fost respinsă, Curtea apreciind că aplicarea prevederilor legale criticate, respectiv a celor referitoare la exercitarea dreptului de preempțiune, în vigoare la data realizării transferului dreptului de proprietate (adică la data rămânerii definitive a hotărârii judecătorești care ține loc de contract de vânzare), nu echivalează cu încălcarea dispozițiilor art. 15 alin. (2) din Constituție, ci este în concordanță cu principiul activității legii, potrivit căruia orice act normativ acționează cât timp este în vigoare, fiind aplicabil tuturor actelor, faptelor și situațiilor juridice născute după acest moment.

ii) Cea de-a doua critică a fost reținută de către instanța de contencios constituțional, care *a admis excepția de neconstituționalitate și a constatat că prevederile art. 20 alin. (1) din Legea nr. 17/2014 referitoare la exceptarea de la aplicarea Legii nr. 17/2014 a antecontractelor autentificate la notariat anterior intrării în vigoare a acesteia sunt neconstituționale.*

Curtea a reținut că textul care exceptează de la exigențele Legii nr. 17/2014 antecontractele încheiate în formă autentică încalcă prevederile art. 16 alin. (1) coroborate cu cele ale art. 44 alin. (2) din Constituție. S-a argumentat în sensul că „nu se poate reține nicio rațiune obiectivă și rezonabilă în sensul opțiunii legislative analizate (diferențierea act autentic - act sub semnătură privată), opțiune care nu înlătură nicio inegalitate de fapt sau de drept, ceea ce echivalează cu instituirea unui tratament juridic diferențiat sub forma unui privilegiu în favoarea persoanelor care au încheiat un antecontract autentic. În consecință, se conferă dreptului lor de creanță o poziție distinctă, diferențiată și mai avantajoasă față de cel al persoanelor care au încheiat un antecontract sub semnătură privată. Având în vedere cele de mai sus, Curtea reține că acordarea unei poziții privilegiate dreptului de creanță al persoanelor care au încheiat un antecontract de vânzare-cumpărare autentic contravine art. 16 alin. (1) în componenta sa referitoare la interzicerea privilegiilor raportat la art. 44 alin. (2) din Constituție, teza referitoare la garantarea și ocrotirea în mod egal a dreptului de proprietate privată".

Ca o concluzie, indiferent dacă antecontractele încheiate anterior intrării în vigoare a Legii nr. 17/2014 au îmbrăcat forma autentică sau pe cea a unui înscris sub semnătură privată, conform art. 5 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, în toate cazurile în care se solicită pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare-cumpărare, acțiunea este admisibilă **numai dacă**: ***a)*** antecontractul este încheiat potrivit prevederilor Codului civil și ale legislației în materie, precum și dacă ***b)*** sunt întrunite condițiile prevăzute la art. 3, 4 și 9 din Legea nr. 17/2014 (adică cele referitoare la obținerea avizelor și respectarea dreptului de preempțiune), iar ***c)*** imobilul ce face obiectul antecontractului este înscris la rolul fiscal și în cartea funciară.

Reamintim și faptul că, prin Decizia nr. 24 din 26 septembrie 2016[1], Înalta Curte de Casație și Justiție – Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept în materie civilă a statuat în sensul că „Dispozițiile art. 5 alin. (1) din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, cu modificările și completările ulterioare, se aplică promisiunilor bilaterale de vânzare-cumpărare privind terenuri agricole situate în extravilan, încheiate *anterior* intrării în vigoare a acestui act normativ, indiferent de momentul sesizării instanței.

Instanța de judecată poate dispune îndeplinirea formalităților în vederea obținerii avizelor prevăzute la art. 3 și art. 9 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, de la autoritățile competente și parcurgerii procedurii privind respectarea dreptului de preempțiune prevăzut de art. 4 din același act normativ, în cursul judecății". Decizia este obligatorie, potrivit dispozițiilor art. 521 alin. (3) din Codul de procedură civilă[2].

---

[1] Publicată în M. Of. nr. 936 din 22 noiembrie 2016.

[2] În considerentele deciziei Înaltei Curți de Casație și Justiție au fost reținute câteva aspecte deosebit de importante, care se impun a fi scoase în evidență:

a) În ceea ce privește posibilitatea îndeplinirii condițiilor de validitate speciale prevăzute de art. 5 alin. (1) din Legea nr. 17/2014 în cursul procesului, cu concursul instanței de judecată, momentul de referință pentru verificarea îndeplinirii tuturor condițiilor de validitate ale vânzării este acela al pronunțării hotărârii judecătorești. Din perspectiva dreptului procesual, acest moment pune capăt unei faze a judecății. Cum nu există nicio dispoziție contrară, în acord cu dispozițiile Codului de procedură civilă,

§6. Vânzarea cu plata prețului în rate și rezerva proprietății

79. Preliminarii. Există numeroase situații în practică în care potențialul cumpărător nu dispune de suma necesară pentru plata integrală a prețului, iar potențialul vânzător este dispus să încheie contractul de vânzare, dar dorește să beneficieze de anumite garanții care să evite situația în care el poate pierde și bunul, și prețul.

În aceste condiții, a fost creată o varietate de vânzare în cadrul căreia părțile convin ca până la plata integrală a prețului să nu se producă transferul dreptului de proprietate de la vânzător la cumpărător (*pactum reservati dominii*). Această varietate de vânzare poate viza atât bunuri mobile (tractoare, mașini, combine, utilaje etc.), cât și imobile (terenuri, spații comerciale, locuințe etc.).

Vânzarea cu plata prețului în rate și rezerva proprietății permite vânzătorului să se pună la adăpost de insolvabilitatea cumpărătorului[1] și contri-

---

instanța de judecată poate administra probe care pot constitui dovezi ale îndeplinirii condițiilor de validitate speciale prevăzute de art. 5 alin. (1) din Legea nr. 17/2014. Această posibilitate a instanței nu este consecința faptului că sancțiunea prevăzută de art. 16 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, pentru nerespectarea dreptului de preempțiune sau lipsa avizelor prevăzute de art. 3 și art. 9 este nulitatea relativă, ci este o consecință a caracterului imperativ al dispozițiilor art. 3, art. 4 și art. 9 din actul normativ menționat.

b) Instanța de judecată, în considerarea normelor imperative menționate, este obligată să verifice ca, la momentul pronunțării hotărârii care ține loc de act de vânzare-cumpărare a unui teren agricol situat în extravilan, să fie obținute avizele prevăzute de art. 3 și art. 9 din Legea nr. 17/2014 și să fie respectate prevederile art. 4 din același act normativ. Instanța de judecată poate dispune îndeplinirea formalităților în vederea obținerii avizelor prevăzute la art. 3 și art. 9 din Legea nr. 17/2014 de la autoritățile competente și parcurgerii procedurii privind respectarea dreptului de preempțiune prevăzut de art. 4 din același act normativ, în cursul judecății.

c) Neîndeplinirea de către promitentul-vânzător a obligațiilor prevăzute de art. 3, art. 4 și art. 9 din Legea nr. 17/2014 nu atrage nulitatea antecontractului de vânzare-cumpărare, deoarece prevederile menționate instituie condiții de validitate speciale ale contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole situate în extravilan. Nulitatea este sancțiunea nerespectării, la momentul încheierii actului juridic, a condițiilor de validitate prevăzute de lege, iar obligațiile a căror nerespectare este sancționată de art. 16 din Legea nr. 17/2014 cu nulitatea relativă sunt aplicabile înstrăinării prin vânzare a terenurilor agricole, adică contractelor de vânzare-cumpărare, nu promisiunilor sinalagmatice de vânzare-cumpărare.

[1] Potrivit art. 123 alin. (6) din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, „*Dacă vânzătorul unui bun a reținut titlul de proprietate*

buie la stimularea creditului. Vânzătorul își conservă calitatea de proprietar, cu titlu de garanție reală, până la plata integrală a prețului, bunul fiind deja predat cumpărătorului. La rândul său, cumpărătorul se obligă să plătească prețul în timp, în rate (lunare, trimestriale, semestriale, anuale etc.), egale sau inegale, având marele avantaj că va putea exploata bunul, ceea ce îi permite să obțină beneficii care îi pot facilita și plata ratelor.

80. Transferul dreptului de proprietate. Riscul bunului. Art. 1.755 C. civ. prevede că, „Atunci când, într-o vânzare cu plata prețului în rate, obligația de plată este garantată cu rezerva dreptului de proprietate, cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preț; riscul bunului este însă transferat cumpărătorului de la momentul predării acestuia".

Contractul se încheie valabil din momentul realizării acordului de voință (îmbrăcat în formă autentică, dacă este cazul), vânzătorul își execută obligația de a preda bunul, apoi cumpărătorul își va executa obligația de a plăti prețul și, la final, după plata integrală a prețului, se va transfera proprietatea în patrimoniul cumpărătorului. Menționăm că, în situația în care cumpărătorul plătește ratele la termen și în condițiile stipulate în contract, vânzătorul nu mai are nicio pârghie juridică prin care să poată împiedica dobândirea proprietății *în mod automat* de către cumpărător la data achitării de către acesta a ultimei rate din preț.

Codul civil prevede că riscul bunului este transferat cumpărătorului de la momentul predării bunului. Această prevedere specială ia în considerare faptul că din momentul predării bunului acesta se află în puterea de fapt a cumpărătorului, care exploatează bunul din punct de vedere economic, iar vânzătorul nu mai are niciun control asupra bunului.

---

până la plata integrală a prețului vânzării, vânzarea va fi considerată executată de către vânzător și nu va fi supusă prevederilor alin. (1) [ceea ce înseamnă că acel contract de vânzare nu va putea fi denunțat de către administratorul judiciar/lichidatorul judiciar], *rezerva fiind opozabilă administratorului judiciar/lichidatorului judiciar dacă au fost efectuate formalitățile de publicitate prevăzute de lege. Bunul cu privire la care vânzătorul a reținut titlul de proprietate intră în averea debitorului, iar vânzătorul beneficiază de o cauză de preferință, potrivit art. 2.347 din Codul civil*". Această prevedere dintr-o lege specială se aplică prioritar. Pentru practica judiciară, a se vedea, de exemplu, T. Galați, s. a II-a, sent. civ. nr. 101/2017, publicată pe *www.rolii.ro*.

În ipoteza în care, după predare, bunul piere fortuit, cumpărătorul este ținut să plătească prețul în continuare. Fără îndoială că pentru vânzător există riscul ca, după pieirea totală sau parțială a bunului, cumpărătorul să nu își mai execute obligația de plată, ceea ce îl poate afecta în mod serios pe vânzător. Pentru a se evita o astfel de situație, este recomandabil ca în contract să se stipuleze obligația cumpărătorului de a asigura bunul pe toată durata plății prețului în rate. În acest sens, art. 2.221 alin. (1) C. civ. prevede că „*Asigurările de credite și garanții pot avea ca obiect acoperirea riscurilor* de insolvabilitate generală, de credit de export, *de vânzare cu plata prețului în rate*, de credit ipotecar, de credit agricol, de garanții directe sau indirecte, precum și altele asemenea, conform normelor adoptate de organul de stat în a cărui competență, potrivit legii, intră supravegherea activității din domeniul asigurărilor". Pieirea totală sau parțială a bunului generează obligația pentru asigurător de a plăti indemnizația de asigurare, ceea ce îi va permite vânzătorului să primească prețul integral.

În privința îndeplinirii *formalităților de publicitate*, trimitem la explicațiile date în materia vânzării cu rezerva proprietății[1].

81. Neplata unei singure rate din preț. Potrivit art. 1.756 C. civ., „În lipsa unei înțelegeri contrare, neplata unei singure rate, care nu este mai mare de o optime din preț, nu dă dreptul la rezoluțiunea contractului, iar cumpărătorul păstrează beneficiul termenului pentru ratele succesive"[2].

Această normă juridică urmărește să îl protejeze pe cumpărător în acea situație în care, în mod accidental, acesta nu reușește să plătească o rată care nu este de o importanță deosebită (este mai mică sau egală cu 12,5% din preț). Norma are un *caracter supletiv*, ceea ce înseamnă că părțile pot stipula și faptul că neplata la termen a unei singure rate, indiferent de valoarea acesteia, dă dreptul vânzătorului la rezoluțiunea contractului.

În privința art. 1.756 C. civ. se impune să mai facem următoarele *precizări*:

a) dacă singura rată neplătită este mai mare decât 12,5% din preț, vânzătorul are dreptul la rezoluțiune, deoarece se consideră că neexecutarea este una *însemnată*, de natură a-i produce un prejudiciu important vânzătorului[3];

---

[1] A se vedea *supra*, nr. 23, A.2, lit. h).

[2] Textul de lege reproduce prevederile art. 1.525 C. civ. italian.

[3] A se vedea și I.F. Popa, *Rezoluțiunea și rezilierea contractelor în Noul Cod civil*, *op. cit.*, p. 174.

b) în cazul în care cumpărătorul nu plăteşte cel puţin două rate, indiferent de valoarea acestora şi fără a deosebi dacă sunt sau nu consecutive, vânzătorul are dreptul la rezoluţiune[1]. În cazul neplăţii a cel puţin două rate, cumpărătorul demonstrează faptul că nu este vorba de o neexecutare accidentală, ci de o anumită perseverenţă a sa în încălcarea obligaţiei de plată a ratelor, care trebuie sancţionată. Neexecutarea repetată este considerată aici ca fiind una *însemnată*, similar contractelor cu executare succesivă [art. 1.551 alin. (1) teza a II-a C. civ.];

c) aceste prevederi legale se aplică numai dacă părţile au convenit o vânzare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, nu şi atunci când vânzătorul nu şi-a rezervat proprietatea. După cum s-a spus[2], „în acest caz vânzătorul nu şi-a păstrat garanţia proprietăţii, astfel încât este mai vulnerabil la neplata de către cumpărător a ratelor de preţ decât vânzătorul care beneficiază de o asemenea garanţie";

d) atunci când cumpărătorul întârzie plata unei singure rate din preţ (care nu este mai mare decât o optime), iar ulterior o plăteşte, celelalte rate trebuie plătite la termenele stipulate iniţial. De exemplu, ultimele 4 rate trebuie plătite la 15 martie, 15 iunie, 15 septembrie şi 15 decembrie 2015; dacă rata din martie este plătită pe 10 mai, celelalte rate vor putea fi plătite la termenele obişnuite (15 iunie, 15 septembrie şi 15 decembrie), cumpărătorul intrând „din mers" în normalitate;

e) întârzierea la plata unei singure rate din preţ (în condiţiile arătate mai sus) poate împiedica rezoluţiunea contractului, dar nu îl dispensează pe cumpărător de obligaţia de a plăti *dobânda penalizatoare* (care are natura juridică a daunelor interese moratorii – art. 1.535 C. civ.).

82. Rezoluţiunea contractului. *Ca o precizare prealabilă*, menţionăm că sancţiunea care intervine în cazul neplăţii preţului în rate este **rezoluţiunea**, iar nu rezilierea contractului[3]. Vânzarea cu plata preţului în rate este

---

[1] A se vedea Jud. Arad, sent. civ. nr. 3055/2015 (publicată pe *www.rolii.ro*), prin care instanţa a admis acţiunea unui contract de vânzare având ca obiect un teren întrucât cumpărătorul a plătit doar 10 rate dintre cele 24 de rate lunare la care s-a obligat.

[2] R. Dincă, *Varietăţi de vânzare*, *op. cit.*, p. 145.

[3] Este îmbucurător să citim considerente ale unei hotărâri judecătoreşti în care s-a reţinut că „instanţa va admite acţiunea şi va dispune rezoluţiunea contractului. Termenul reziliere, utilizat de reclamantă în acţiune, este incorect, vânzarea-cumpărarea fiind un contract cu executare *uno ictu*, şi nu succesivă, astfel că sancţiunea sa specifică este

un contract cu executare *uno ictu*, iar nu succesivă. Obligația cumpărătorului de a plăti prețul are un caracter unitar, însă poate fi executată în mai multe tranșe.

Se pune problema de a ști ce efecte produce rezoluțiunea contractului pentru neplata prețului. Dacă în toate cazurile vânzătorul ar fi ținut să restituie integral sumele primite și să primească de la cumpărător bunul, s-ar putea crea un dezechilibru economic major între părți. De exemplu, din cauza folosirii intense de către cumpărător, bunul mobil s-ar putea afla într-o stare avansată de uzură, încât ar fi nevandabil și nici nu ar mai putea fi folosit de către vânzător. De aceea, art. 1.757 alin. (1) C. civ. prevede că, atunci când vânzătorul a obținut rezoluțiunea contractului pentru neplata prețului, el este ținut să restituie toate sumele primite, dar este îndreptățit să rețină, pe lângă alte daune-interese (generate de neexecutarea fără justificare a obligației de plată a prețului), o compensație echitabilă pentru folosirea bunului de către cumpărător. Dacă părțile nu au evaluat anticipat prejudiciul, revine instanțelor de judecată misiunea de a stabili sumele pe care vânzătorul este îndreptățit să le rețină din prețul parțial plătit de către cumpărător.

De multe ori, atunci când se încheie un contract de vânzare cu plata prețului în rate, părțile convin ca – în cazul în care intervine rezoluțiunea pentru neplata prețului – sumele încasate cu titlu de rate să rămână, în tot sau în parte, dobândite de vânzător. O asemenea stipulație are natura juridică a unei *clauze penale*, prin care părțile evaluează anticipat prejudiciul vânzătorului, și este perfect valabilă[1].

Cu toate acestea, instanța **va putea** *totuși* reduce aceste sume, aplicându-se în mod corespunzător dispozițiile referitoare la reducerea de către instanță a cuantumului clauzei penale. Sunt necesare câteva *observații*:

---

rezoluțiunea, și nu rezilierea" (Jud. Arad, sent. civ. 3055/2015, *cit. supra*). A se vedea și V. Stoica, *Rezoluțiunea și rezilierea contractelor civile*, Ed. All, București, 1997, p. 18 și autorii citați la nota de subsol 1.

[1] Pentru practica judiciară, a se vedea, de exemplu, C. Ap. Bacău, dec. civ. nr. 1217/2016, publicată pe *www.rolii.ro*. Pentru amănunte privind reglementarea clauzei penale potrivit noului Cod civil, a se vedea: L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *op. cit.*, pp. 247-251; D. Ungureanu, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, *op. cit.*, pp. 1737-1746; M. Dumitru-Nica, *Reducerea clauzei penale vădit excesive – o cutie a Pandorei în dreptul civil român*?, în lucrarea „Liber Amicorum Liviu Pop", *op. cit.*, pp. 238-260.

a) uneori neplata uneia sau a mai multor rate din preț intervine după ce cumpărătorul a plătit cea mai mare parte a prețului (de exemplu, din prețul de 100.000 de euro a plătit în 3 ani 75.000 de euro, iar în cel de-al patrulea an – și care este și ultimul – a sistat plățile). În același timp, bunul a fost uzat în mică măsură (de pildă, este o clădire folosită pentru sediul unei societăți). În aceste cazuri, penalitatea este vădit excesivă față de prejudiciul ce putea fi prevăzut de părți la încheierea contractului [art. 1.541 alin. (1) lit. b) C. civ.] și poate fi redusă.

Pentru ca instanța să pronunțe o soluție corectă, în general vorbind, va trebui să analizeze cauza sub toate aspectele. Astfel, chiar dacă va reduce penalitatea, instanța trebuie să țină seama de uzura bunului, de beneficiile obținute de cumpărător cât timp a folosit bunul, de posibilitățile pe care le mai are vânzătorul de a valorifica acel bun etc. În orice caz, penalitatea redusă trebuie să rămână superioară obligației principale, pentru că se impune sancționarea cumpărătorului și, în plus, trebuie să se transmită un mesaj foarte clar menit să îl descurajeze pe orice cumpărător care ar intenționa să nu își execute obligația de plată a prețului;

b) este posibil ca instanța să ajungă la concluzia că nu se impune reducerea cuantumului clauzei penale. Apreciem că reducerea se impune numai în situația în care realmente penalitatea este **vădit excesivă**, iar nu și atunci când este doar superioară prejudiciului previzibil. Instanța nu trebuie să neglijeze sub nicio formă interesele vânzătorului, care nu are nicio culpă în rezoluțiunea contractului;

c) reducerea de către instanță a cuantumului clauzei penale se aplică și în cazul contractului de leasing.

Contractul de leasing este reglementat de O.G. nr. 51/1997 privind operațiunile de leasing și societățile de leasing[1]. Astfel, potrivit art. 1 alin. (1) „Prezenta ordonanță se aplică operațiunilor de leasing prin care *o parte, denumită locator/finanțator, transmite pentru o perioadă determinată dreptul de folosință asupra unui bun, al cărui proprietar este, celeilalte părți, denumită locatar/utilizator, la solicitarea acesteia, contra unei plăți periodice, denumită rată de leasing, iar la sfârșitul perioadei de leasing locatorul/finanțatorul se obligă să respecte dreptul de opțiune al locatarului/utilizatorului de a cumpăra bunul, de a prelungi contractul de leasing fără a schimba natura leasingului ori de a înceta raporturile contractuale*".

[1] Republicată în M. Of. nr. 9 din 12 ianuarie 2000.

Art. 10 lit. f) din O.G. nr. 51/1997 prevede că utilizatorul se obligă să își asume pentru întreaga perioadă a contractului, în lipsa unei stipulații contrare, totalitatea obligațiilor care decurg din folosirea bunului direct sau prin prepușii săi, *inclusiv riscul pierderii, distrugerii sau avarierii bunului utilizat, din cauze fortuite*, și continuitatea plăților cu titlu de rată de leasing până la achitarea integrală a valorii contractului de leasing.

Potrivit art. 15, „Dacă în contract nu se prevede altfel, în cazul în care locatarul/utilizatorul nu execută obligația de plată integrală a ratei de leasing timp de două luni consecutive, calculate de la scadența prevăzută în contractul de leasing, *locatorul/finanțatorul are dreptul de a rezilia contractul de leasing, iar locatarul/utilizatorul este obligat să restituie bunul și să plătească toate sumele datorate, până la data restituirii în temeiul contractului de leasing*". Art. 15 din O.G. nr. 51/1997 conține o clauză penală, iar instanța de judecată poate reduce cuantumul clauzei penale în temeiul art. 1.757 alin. (3) C. civ.;

d) reducerea de către instanță a cuantumului clauzei penale se aplică și în cazul contractului de locațiune, însă numai în privința acelei locațiuni în care se convine ca la încetarea contractului proprietatea bunului să poată fi dobândită de locatar după plata sumelor convenite.

Această figură juridică poartă denumirea de **locațiune-vânzare** și împrumută unele caracteristici de la locațiune și pe altele de la vânzare. Practic, părțile încheie un contract de locațiune, dar convin ca, în ipoteza în care locatarul își îndeplinește obligațiile, la expirarea termenului el va deveni proprietar al bunului dacă plătește o anumită sumă de bani. În acest caz locațiunea seamănă cu contractul de leasing, dar prezintă avantajul că se poate încheia între persoane fizice și/sau juridice, fără ca locatorul/finanțatorul să fie o societate de leasing.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Capitolul II
Contractul de schimb

1. Noțiune și caractere juridice. Potrivit art. 1.763 C. civ., *schimbul este contractul prin care fiecare dintre părți, denumite copermutanți, transmite sau, după caz, se obligă să transmită un bun pentru a dobândi un altul*[1].

Rezultă că schimbul, ca și vânzarea, este un contract esențialmente sinalagmatic (bilateral), esențialmente cu titlu oneros, în principiu, comutativ și, în principiu, consensual[2]. De asemenea, schimbul este un contract translativ de proprietate[3], dar – asemănător vânzării – poate mijloci și transmiterea altor drepturi, reale sau de creanță[4]. Dacă însă echivalentul este o obligație *de a face* sau *de a nu face*, contractul nu mai este de schimb, ci unul nenumit. Echivalentul nu poate fi nici o sumă de bani sau creanță bănească, caz în care contractul este de vânzare. Dacă însă ambele prestații au ca obiect o sumă de bani (inclusiv valută), nu mai avem vânzare (un bun în schimbul prețului), ci un contract de schimb[5] (10 bancnote de 5 lei contra bancnotei de 50 de lei).

Cu toate asemănările existente între vânzare și schimb, ele sunt contracte speciale (numite) *distincte*. Din punct de vedere juridic, schimbul nu poate

---

[1] Definiția propusă se armonizează cu aceea a contractului de vânzare (a se vedea *supra*, cap. I, nr. 1). Părțile contractului de schimb se mai numesc și „coschimbași".

[2] Cu privire la contractul de schimb de autovehicule folosite, care este un contract consensual, și la posibilitatea instanței de a constata, în temeiul art. 35 C. pr. civ., existența dreptului de proprietate asupra autoturismelor schimbate în patrimoniul fiecărui copermutant, ca urmare a încheierii valabile a contractului de schimb (pe baza hotărârii judecătorești urmând a se efectua radierea, respectiv înmatricularea autovehiculelor), a se vedea, de exemplu: Jud. Râmnicu Sărat, sent. civ. nr. 1091/2013; Jud. Satu Mare, sent. civ. nr. 6529/2013; Jud. Sfântu Gheorghe, sent. civ. nr. 2681/2014, toate publicate pe *www.rolii.ro*.

[3] Prin contractul de schimb se poate transmite nu numai dreptul de proprietate exclusivă, dar și cota-parte din dreptul de proprietate. A se vedea TMB, s. a IV-a civ., dec. nr. 141/1991, în *Culegere TMB 1991*, p. 78.

[4] A se vedea *supra*, cap. I, nr. 1.

[5] A se vedea Mazeaud, *op. cit.*, p. 844, nr. 1028.

fi analizat ca o varietate de vânzare şi nici ca o dublă vânzare însoţită de compensarea preţurilor, deoarece înstrăinarea se face nu pentru preţ, ci pentru un alt bun[1]. Nefiind o dublă vânzare reciprocă, ci un contract special unic[2], validitatea sau desfiinţarea schimbului va afecta ambele înstrăinări[3] (de exemplu, în cazul intervenirii evicţiunii cu privire la unul dintre bunurile schimbate).

Nu excludem nici posibilitatea unui schimb multilateral (de exemplu, triunghiular, în care A transmite un bun în proprietatea lui B în schimbul bunului primit de la C, care dobândeşte un alt bun de la B), caz în care convenţia este tot unică şi indivizibilă[4].

2. Aplicarea regulilor de la vânzare. În ordine istorică, schimbul a fost primul contract prin intermediul căruia o persoană putea dobândi proprietatea unui bun în schimbul proprietăţii altui bun (trocul). Odată cu apariţia banilor (monedelor), importanţă primordială a căpătat vânzarea[5], regulile prevăzute pentru acest contract fiind extinse şi asupra schimbului, deosebirea dintre ele constând numai în natura contraprestaţiei; *emptio fit pretio, permutatio fit rebus*[6].

Astfel fiind, în noul Cod civil şi în alte acte normative, pentru contractul de schimb sunt prevăzute numai câteva reguli speciale[7], în rest schimbul

---

[1] Reglementarea privind dreptul de preempţiune nu se aplică în cazul contractului de schimb, în afară de situaţia în care se dovedeşte că, în realitate, părţile au încheiat un contract de vânzare deghizat într-un contract de schimb.

[2] Pentru o situaţie în care s-a făcut delimitarea între un contract de schimb şi o dublă vânzare reciprocă, a se vedea C. Ap. Suceava, s. civ., dec. nr. 80/2000, citată (cu notă aprobativă) de P. Perju, *Sinteză teoretică...*, în Dreptul nr. 12/2000, pp. 84-85.

[3] În cazul a două vânzări reciproce (fie şi urmate de compensarea preţurilor), regimul juridic va fi distinct, independent, nulitatea ambelor vânzări, pentru aceeaşi cauză intervenind numai dacă una dintre părţi a fost în eroare, crezând că încheie un contract de schimb (*error in negotio*). A se vedea A. Bénabent, *op. cit.*, p. 157.

[4] *Ibidem.*

[5] Cu toate acestea, după cum s-a spus, „schimbul cunoaşte o renaştere de fiecare dată când economia monetară este în criză, pe durata penuriei de alimente sau de locuinţe şi, mai ales, în comerţul internaţional...” (Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *op. cit.*, pp. 430-431).

[6] „Cumpărarea se face prin preţ, schimbul se face prin lucruri” sau „Cumpărării îi este caracteristic preţul, schimbului îi sunt caracteristice lucrurile”; *sum, esse, fui* – vb. lat., a fi, a exista, a fi caracteristic.

[7] A se vedea *infra*, nr. 3 şi 4.

fiind guvernat de regulile prevăzute pentru contractul de vânzare[1]. Art. 1.764 C. civ. prevede: „(1) Dispozițiile privitoare la vânzare se aplică, în mod corespunzător, și schimbului. (2) Fiecare dintre părți este considerată vânzător, în ceea ce privește bunul pe care îl înstrăinează, și cumpărător, în ceea ce privește bunul pe care îl dobândește".

Bineînțeles, pot fi aplicate numai normele care se potrivesc cu natura și efectele schimbului, referitoare la consimțământ[2] (inclusiv posibilitatea de a se încheia contracte preparatorii, respectiv promisiunea unilaterală sau bilaterală de schimb ori pactul de opțiune privind contractul de schimb), la capacitate, la bunul vândut (obligația reciprocă de predare și de garanție contra evicțiunii[3] și viciilor)[4] etc., nu și cele referitoare la preț.

Dacă însă valoarea bunurilor schimbate nu este egală și echivalența se restabilește prin plata unei sume de bani, numită *sultă*[5], pentru obligația de plată a sultei se aplică dispozițiile privind plata prețului. În niciun caz, sulta nu poate întrece valoarea bunului schimbat, căci în această ipoteză

---

[1] Prin urmare, în completarea regulilor speciale ale schimbului sunt aplicabile regulile vânzării, deoarece legea așa dispune, iar nu pentru că, „din punct de vedere juridic, schimbul are caracterul unei duble vânzări", cum se afirma uneori (a se vedea TMB, s. a IV-a civ., dec. nr. 141/1991, *cit. supra*).

[2] Pentru o ipoteză în care s-a dispus anularea contractului de schimb încheiat în formă autentică pentru lipsa discernământului (constatată prin expertiză medico-legală) al unuia dintre copermutanți, a se vedea C. Ap. București, s. a III-a civ., dec. civ. nr. 3247/1999, în *Culegere CAB 1999*, pp. 64-65.

[3] Pentru practica judiciară, a se vedea, de exemplu: Jud. Buftea, sent. civ. nr. 5793/2014 (autovehiculul oferit în schimb fusese furat, iar unul dintre copermutanți a fost evins); Jud. Ploiești, sent. civ. nr. 508/2017 (în schimbul unui camion cu fân, reclamantul a primit 3 oi și 4 miei, care s-a dovedit că fuseseră furați), definitivă prin dec. civ. nr. 612/2017 a T. Prahova, toate hotărârile fiind publicate pe *www.rolii.ro*.

[4] A se vedea, de exemplu, TS, s. civ., dec. nr. 885/1984, în CD 1984, pp. 77-79. În această cauză, reclamantul a predat pârâtei un autoturism în valoare de 46.000 de lei, o garsonieră în valoare de 30.000 de lei și a plătit o sultă de 34.000 de lei, iar pârâta i-a predat reclamantului un apartament în valoare de 110.000 de lei. După încheierea contractului de schimb, în apartament s-au infiltrat mari cantități de apă, care au deteriorat lucrurile reclamantului, iar pe pereții încăperilor a apărut igrasie, bunul dovedindu-se a avea vicii ascunse. Conform regulilor aplicabile contractului de vânzare, s-a dispus rezoluțiunea contractului și obligarea pârâtei la plata de daune-interese.

[5] Cuvântul „sultă" provine din verbul latin *solvo, solvere* – „a plăti". Pentru un schimb de imobile cu sultă, a se vedea, de exemplu, Jud. Urziceni, sent. civ. nr. 1547/2014, publicată pe *www.rolii.ro*.

operațiunea juridică nu ar mai fi schimb, ci o vânzare cu dare în plată accesorie plății prețului[1].

Unele reguli ale vânzării nu pot fi aplicate din cauza faptului că în ipoteza schimbului fiecare dintre părți este considerată și vânzător, și cumpărător. Astfel: i) nu poate fi aplicată regula suportării cheltuielilor contractului de către cumpărător și, de aceea, art. 1.765 C. civ. prevede că, în lipsă de stipulație contrară, părțile suportă în mod egal cheltuielile pentru încheierea contractului de schimb; ii) de asemenea, nu se poate aplica nici regula potrivit căreia clauzele îndoielnice se interpretează în favoarea cumpărătorului [în cazul schimbului se aplică regula generală, conform căreia clauzele neclare se interpretează în favoarea debitorului – art. 1.269 alin. (1) C. civ.]; iii) tot astfel, în privința ordinii executării obligațiilor părților, nu se pot aplica prevederile art. 1.693 și art. 1.720 alin. (1) C. civ, ci atât obligațiile de a transmite proprietatea (sau alt drept), cât și cele de predare a bunurilor trebuie să se execute *concomitent*, dacă părțile nu au convenit altfel.

3. Reguli speciale[2]**.** Potrivit art. 2.386 pct. 1 C. civ., în cazul schimbului cu sultă, cel care înstrăinează bunul de valoare mai mare beneficiază de **ipotecă legală** pentru *plata sultei* ce i se datorează.

---

[1] De exemplu, dacă se schimbă un apartament cu 3 camere (care valorează 150.000 de lei) cu un apartament cu 2 camere (care valorează 100.000 de lei) plus suma (sulta) de 50.000 de lei, contractul încheiat este unul *de schimb (cu sultă)*. Dacă însă apartamentul cu 3 camere ar valora 80.000 de lei și cel cu 2 camere 30.000 de lei, contractul prin care se transmite proprietatea apartamentului cu 3 camere în schimbul sumei de 50.000 de lei și al apartamentului cu 2 camere va fi *un contract de vânzare cu darea în plată accesorie plății prețului* de 50.000 de lei [criteriul avut în vedere este acela că „sulta" (în realitate, prețul) de 50.000 de lei întrece valoarea apartamentului cu 2 camere].

În doctrină (a se vedea Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *op. cit.*, p. 430) s-a arătat că, „în caz de dubiu, vânzarea câștigă – ea este contractul cel mai uzual: este probabil că părțile au înțeles să încheie o vânzare".

[2] În Codul civil de la 1864 existau două reguli speciale, consacrate de art. 1407 și 1408 (pentru amănunte, a se vedea Fr. Deak, *op. cit.*, vol. I, 2006, pp. 152-153). Astfel, potrivit art. 1407 C. civ., dacă unul dintre copermutanți dovedea că lucrul primit era proprietatea unui terț, putea refuza predarea lucrului promis în schimb, putând fi constrâns numai a întoarce pe cel primit. Refuzul de predare reprezenta, în fond, o aplicație a excepției de neexecutare a contractului.

Art. 37 alin. (6) din Legea nr. 7/1996 dispune că, „În toate cazurile când prin lege se acordă un privilegiu imobiliar sau *o ipotecă legală* pentru garantarea vreunui drept sau creanțe, acestea se vor înscrie din oficiu în cartea funciară, cu excepția situației în care părțile renunță în mod expres la acest beneficiu; înscrierea privilegiului sau a ipotecii legale se face, de regulă, în temeiul înscrisului din care rezultă creanța privilegiată sau care conferă dreptul de a lua o inscripție ipotecară", iar alin. (11) prevede că aceste dispoziții „se vor aplica în mod corespunzător în cazul *schimbului* sau împărțelii, pentru diferența de valoare datorată în bani".

4. Schimbul de imobile[1]. Imobilele (inclusiv terenurile) pot forma obiectul contractului de schimb, fie că se schimbă proprietatea a două imobile, cu sau fără sultă, fie că, în schimbul transmiterii proprietății asupra unui imobil, înstrăinătorul primește alte drepturi. Desigur, imobilele care nu pot forma obiectul contractului de vânzare nu pot fi nici schimbate[2], iar incapacitatea specială care nu permite cetățenilor străini și apatrizilor să „dobândească" dreptul de proprietate asupra *terenurilor de orice fel*[3]

Potrivit art. 1408 C. civ., copermutantul evins avea alegere între două acțiuni: a) acțiunea prin care cerea daune-interese, reprezentând echivalentul valoric al lucrului primit din care a fost evins (asemănătoare acțiunii în garanție contra evicțiunii în materie de vânzare), și b) acțiunea prin care cerea întoarcerea lucrului său, reprezentând – în fond – o acțiune în rezoluțiunea contractului și care prezenta avantajul (de care nu se putea bucura cumpărătorul) că îl punea la adăpost pe copermutantul evins de riscul insolvabilității cocontractantului său. Evident, ca urmare a rezoluțiunii contractului, reclamantul trebuia să restituie și el tot ce a primit în baza contractului și de care nu a fost evins (de exemplu, suma de bani primită cu titlu de sultă). În doctrină (a se vedea, de exemplu, C. Toader, *Drept civil. Contracte speciale*, *op. cit.*, p. 107) s-a arătat că „formularea textului este deficitară, fiind ilogic să se acorde copermutantului evins *sau* daune-interese, *sau* restituirea prestației sale, în timp ce cumpărătorul evins le poate obține cumulativ". De aceea, în noul Cod civil soluția nu a mai fost menținută, prevăzându-se că se aplică dispozițiile privitoare la vânzare.

[1] Pentru unele reguli speciale privind schimbul de terenuri din fondul forestier, a se vedea art. 45 și 46 din Codul silvic (Legea nr. 46/2008), republicat în M. Of. nr. 611 din 12 august 2015.

[2] Pentru bunurile care fac parte din domeniul public și pentru terenurile și construcțiile cu destinație de locuință, a căror „înstrăinare" (deci și schimb) a fost interzisă temporar, a se vedea *supra*, cap. I, nr. 15.1 și 15.2.

[3] A se vedea *supra*, cap. I, nr. 5.1.1.

operează şi în domeniul schimbului. Celelalte drepturi reale asupra imobilelor, în măsura în care pot fi dobândite, pot forma şi obiectul schimbului.

Precizăm că, prin acordul părţilor, pot fi încheiate antecontracte de schimb (promisiune unilaterală sau bilaterală de schimb ori pact de opţiune). În privinţa promisiunii bilaterale de schimb, dacă una dintre părţile care au încheiat o astfel de promisiune refuză, nejustificat, să încheie contractul de schimb, cealaltă parte poate cere pronunţarea unei hotărâri care să ţină loc de contract, dacă toate celelalte condiţii de validitate sunt îndeplinite. Aceste dispoziţii se aplică în mod corespunzător în cazul promisiunii unilaterale de schimb [art. 1.669 alin. (1) şi (3) C. civ. coroborat cu art. 1.764 C. civ.][1].

În lumina art. 1.244 C. civ., schimbul care are ca obiect (şi) imobile trebuie încheiat *prin înscris autentic*, sub sancţiunea nulităţii absolute.

În ipoteza în care unul dintre copermutanţi sau ambii sunt persoane juridice de drept public (dar terenul care urmează să facă obiectul schimbului este proprietate privată, iar nu publică), contractul urmează să fie încheiat în formă autentică şi, eventual, cu abilitările prevăzute de lege. Astfel, de exemplu, dacă terenul (sau orice alt bun), obiect al contractului de schimb, face parte din domeniul privat al unei unităţi administrativ-teritoriale, art. 121 alin. (2) din Legea nr. 215/2001 a administraţiei publice locale[2] statuează că „Bunurile ce fac parte din domeniul privat sunt supuse dispoziţiilor de drept comun, dacă prin lege nu se prevede altfel". Tot astfel, alin. (4) al aceluiaşi articol dispune că „Schimbul de imobile din domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale se face în condiţiile legii, pe baza unui raport de evaluare, însuşit de consiliul local".

Regulile care guvernează contractul civil de schimb sunt aplicabile şi în cazul în care, în interesul lucrărilor pentru protecţia şi ameliorarea solului,

---

[1] Pentru situaţii în care părţile au încheiat un antecontract de schimb, iar instanţa a pronunţat, în conformitate cu art. 1073 şi 1077 C. civ. 1864, o hotărâre judecătorească ce ţine loc de contract autentic de schimb, a se vedea: C. Ap. Bucureşti, s. a IV-a civ., dec. nr. 1527/2001, în *Culegere CAB 2001-2002*, pp. 75-80; Jud. Roşiorii de Vede, sent. civ. nr. 2489/2012, publicată pe *Indaco Lege*. Pentru practica mai recentă, a se vedea: Jud. Vânju Mare, sent. civ. nr. 551/2012; Jud. Drăgăşani, sent. civ. nr. 577/2012; Jud. Făgăraş, sent. civ. nr. 2051/2013; Jud. Odorheiu Secuiesc, sent. civ. nr. 1496/2013; Jud. Piatra Neamţ, sent. civ. nr. 585/2013; Jud. Băileşti, sent. civ. nr. 2726/2014; Jud. Segarcea, sent. civ. nr. 618/2015, toate hotărârile fiind publicate pe *www.rolii.ro*.

[2] Republicată în M. Of. nr. 123 din 20 februarie 2007.

de regularizare a scurgerii apelor sau al altor lucrări de interes comun, statul urmează să facă schimburi de terenuri cu proprietarii din perimetru. Şi aceste schimburi se pot face numai cu acordul proprietarilor, prin act autentic (art. 84 din Legea nr. 18/1991). În caz de refuz, numai pentru o cauză de utilitate publică, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire, se poate recurge la exproprierea (nu schimbul) terenului necesar pentru executarea lucrărilor [art. 44 alin. (3) din Constituţie, Legea nr. 33/1994, art. 83 alin. (4) din Legea nr. 18/1991][1].

Potrivit art. 45 din Codul silvic, administratorii *fondului forestier proprietate publică* iau măsuri de lichidare a enclavelor şi de corectare a perimetrului fondului forestier şi de comasare a terenurilor proprietate publică prin *schimburi de terenuri* pe bază de acte autentice. Terenurile care fac obiectul schimbului dobândesc situaţia juridică a terenurilor pe care le schimbă, acestea având *destinaţie forestieră*. Metodologia de dobândire prin cumpărare, schimb sau prin donaţie, prin Regia Naţională a Pădurilor - Romsilva şi prin ceilalţi administratori ai fondului forestier proprietate publică, se aprobă prin hotărâre a Guvernului, la propunerea autorităţii publice centrale care răspunde de silvicultură[2].

[1] Art. 6 lit. b) din Legea nr. 85/2003 a minelor (publicată în M. Of. nr. 197 din 27 martie 2003) prevede că dreptul de folosinţă a terenurilor necesare efectuării activităţilor miniere din perimetrul de explorare/exploatare se dobândeşte, în condiţiile legii, printre altele, prin schimbul de terenuri, însoţit de strămutarea proprietarului afectat şi de reconstrucţia clădirilor pe terenul nou-acordat, pe cheltuiala titularului care beneficiază de terenul eliberat, conform convenţiei încheiate între părţi. Un text identic există şi în art. 6 lit. b) din Legea nr. 238/2004 a petrolului (publicată în M. Of. nr. 535 din 15 iunie 2004).

[2] A se vedea H.G. nr. 118/2010 pentru aprobarea Metodologiei de achiziţionare prin cumpărare, schimb sau donaţie de către stat, prin Regia Naţională a Pădurilor - Romsilva şi ceilalţi administratori, a terenurilor ce pot fi incluse în fondul forestier proprietate publică a statului (publicată în M. Of. nr. 135 din 1 martie 2010).

Prof. univ. dr. FRANCISC DEAK s-a născut la 9 decembrie 1927 în Şimleu Silvaniei şi a absolvit cu diplomă de merit Facultatea de Drept din Cluj, promoţia 1951.

A predat dreptul civil la Facultatea de Drept a Universităţii din Bucureşti între anii 1951 şi 1997, devenind una dintre cele mai importante personalităţi ale ştiinţei juridice din România. În această calitate, a format zeci de generaţii de jurişti, pentru care a constituit un model de profesionalism, creativitate, riguozitate, exigenţă şi onestitate.

Prof. univ. dr. FRANCISC DEAK a încetat din viaţă la 11 mai 2001.

Volumul I al ediţiei a V-a a fost actualizat de fostul său colaborator, Romeo Popescu, profesor la Facultatea de Drept a Universităţii din Bucureşti.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITARA

ujmagro
UNIVERSUL JURIDIC MAGAZIN
Ai tot DREPTUL să alegi!
www.ujmag.ro

ISBN general 978-606-39-0107-2
ISBN vol. I 978-606-39-0108-9
9 786063 901089